

Lovforslag nr. L 3. Fremsat den 8. oktober 1980 af boligministeren

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

(Udlånsregler for industri- og håndværksejendomme og for ejendomme til helårsbeboelse, samt henstandsordning for vanskeligt stillede landmænd).

#### § 1.

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 364 af 6. august 1980, foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 1, 1. pkt., erstattes: »hoteller og ejendomme til industri og håndværk« af: »og hoteller«.

2. I § 10, stk. 1, 2. pkt., ændres »stk. 2-7« til: »stk. 2-9«.

3. § 10, stk. 5-6, affattes således:

»Stk. 5. Lån til opførelse af ejendomme til industri og håndværk kan ydes inden for en lånegrænse på 70 pct., når lånet ydes af et institut, der er godkendt til at yde lån mod sekundær prioritet i sådanne ejendomme. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1 mill. kr., kan lån inden for en lånegrænse på 70 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen reguleres én gang årligt på grundlag af det pr. 1. januar af Danmarks Statistik beregnede byggeomkostningsindeks for etageboligbyggeri. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen af indekset pr. 1. januar 1981.

Stk. 6. Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.«

4. § 10, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 3, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter eller den værdiforøgelse, arbejdet har tilført ejendommen. I lånet fragår eventuel offentlig støtte.«

5. Efter § 10, stk. 7, indsættes som nye stykker 8-9:

»Stk. 8. Lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse kan ydes efter samme regler som i stk. 7. Lån til energibesparende foranstaltninger i kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk - herunder også kommunale ejendomme af denne art uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, - kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Lånet kan ikke overstige de afholdte udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af de arbejder, hvortil der kan ydes lån, om lånebetingelserne og om låneudmålingen.

Stk. 9. Lån efter stk. 7 og 8 kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 10.000 kr. Denne beløbsgrænse reguleres efter reglerne i stk. 5.«

6. § 11, stk. 1, 3. pkt., ophæves.

7. I § 11 indsættes som nyt stk. 2:

»Stk. 2. Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse kan også udmåles indenfor den pålydende værdi af obligationer, hvis provenu svarer til højst 80 pct. af den efter instituttets skøn rimelige kontantværdi af ejendommen.«

8. I § 11 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. Nærmere regler om vurdering og låneudmåling fastsættes af boligministeren.«  
Det tidligere stk. 2 bliver herefter stk. 4.

9. I § 12 affattes 2. pkt. således:

»Det kan dog i vedtægterne for et institut, der kun yder lån i ejendomme til industri og håndværk, bestemmes, at værdien af medpantatte maskiner og andet tilbehør medtages ved vurdering og belåning af sådanne ejendomme.«

10. I § 13, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »udlejningsejendomme«: »og andelsboliger«.

11. § 13, stk. 1, nr. 6, affattes således:

»6) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning, energibesparende foranstaltninger samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretnings- ejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.«

12. § 13, stk. 1, nr. 8-10, ophæves.

Nr. 11 bliver herefter nr. 8.

13. I § 14, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2-7« til: »stk. 2-9«.

14. I § 14, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »udlejningsejendomme«: »og andelsboliger«.

15. § 14, stk. 1, nr. 2-5, affattes således:

- »2) 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.
- 3) 20 år for lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 4) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretnings- ejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.
- 5) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning, energibesparende foranstaltninger

samt om- og tilbygninger af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretnings- ejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.«

16. § 14, stk. 1, nr. 6, ophæves.

17. §§ 17 b og 17 c ophæves.

18. Efter § 23 indsættes:

»§ 23 a. Som led i en gældssaneringsordning for landmænd, der er i økonomiske vanskeligheder, kan et realkreditinstitut efter reglerne i §§ 23 b-e give en ekstraordinær henstand med betalingen af terminsydelser på sådanne af instituttets lån i ejendommen, der er ydet inden 1. juli 1980, jfr. dog § 23 c, stk. 3.

Stk. 2. Henstanden gives som et lån af instituttets reserver, og skyldige terminsydelser modregnes heri.

§ 23 b. Ydelse af henstandslån er betinget af, at ejendommens ejer

- 1) enten har erhvervet ejendommen i tiden fra 1. januar 1974 til 31. december 1979 eller har foretaget væsentlige investeringer i driftsbygninger på ejendommen i det nævnte tidsrum med henblik på animalsk produktion eller i væksthuse og lignende,
- 2) har jordbrug som væsentligste erhverv og
- 3) er kommet i sådanne økonomiske vanskeligheder, at der efter realkreditinstituttets skøn er behov for lån til gennemførelse af en sanering af gælden.

Stk. 2. Ydelse af lån er endvidere betinget af, at ansøgeren efter instituttets skøn vil kunne videreføre landbrugsbedriften og opfylde sine økonomiske forpligtelser over for instituttet.

Stk. 3. Har landbrugsministeren fraveget bestemmelserne i § 2, stk. 1, i lov nr. 131 af 9. april 1980 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd (gældssaneringsloven), kan realkreditinstituttet i samme omfang fravige bestemmelserne i stk. 1, nr. 1 og 2.

Stk. 4. Herudover kan instituttet fravige betingelserne i stk. 1, nr. 1 og 2, i andre ganske særlige tilfælde, hvor ejerens vanskelige situation hidrører fra omstændigheder, der efter instituttets skøn må sidestilles med de

deri beskrevne forhold, og når sagen har været behandlet i det i § 23 f nævnte udvalg, og dette har givet sin tilslutning.

*Stk. 5.* Lån kan kun ydes én gang. Ansøgning skal være indgivet senest den 30. juni 1981.

**§ 23 c.** Lånet kan ikke overstige 1 års terminsydelser på de lån, som instituttet har ydet med 1. prioritet i ejendommen.

*Stk. 2.* Under ganske særlige omstændigheder kan lånet dog udgøre indtil 2 års terminsydelser på instituttets lån i ejendommen.

*Stk. 3.* Ydes der under sådanne særlige omstændigheder som led i gældssaneringen et nyt realkreditlån med 1. prioritet, kan henstandsordningen uanset tidsfristen i § 23 a, stk. 1, omfatte ydelser på dette lån.

*Stk. 4.* Lån i henhold til stk. 2 og 3 kan højst andrage et beløb svarende til 1 års terminsydelser på et normalt 1. prioritetslån fra instituttet i den pågældende ejendom.

*Stk. 5.* Lånet kan forhøjes med udgiften til stempelafgift.

**§ 23 d.** Lånet skal opfylde følgende betingelser:

- 1) Lånet ydes som annuitetslån og forrentes med 6 pct. p.a.
- 2) Lånet, der forfalder ved ejerskifte, forrentes og afdrages med lige store halvårslige beløb over en periode på højst 16 år. I det første halvår er lånet dog rente- og afdragsfrit.
- 3) Lånets hovedstol skal sikres ved oprykkende panteret med prioritet efter de panteretigheder, som instituttet lægger til grund ved gældssaneringsordningen.

*Stk. 2.* Ydes lån til ejeren af et selvstændigt jordbrug, som er undergivet pantsætningsbegrænsninger efter § 23 eller § 54 i statshusmandsloven eller efter lov om foranstaltninger vedrørende landbrugets gæld, kan panteretten efter stk. 1 tinglyses på ejendommen uden særlig tilladelse.

**§ 23 e.** Et instituts samlede udlån efter §

23 a må ikke overstige en andel af instituttets generalreservefond pr. 30. november 1979, som svarer til forholdet mellem instituttets senest opgjorte årlige udlån til landbrugsjendomme og instituttets totale, årlige nyudlån.

*Stk. 2.* I instituttets årsregnskab skal angives antallet og summen af lån efter § 23 a, ligesom der i regnskabet skal gives særskilte oplysninger om antallet og størrelsen af restancer og tab vedrørende disse lån.

**§ 23 f.** Boligministeren nedsætter et udvalg med repræsentanter for de realkreditinstitutter, der yder lån i landbrugsejendomme, og for Dansk Landbrugs Realkreditfond, De samvirkende danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, landbrugsministeren og boligministeren.

*Stk. 2.* Udvalget har til opgave at sikre en ensartet administration af §§ 23 a-e og dennes samordning med administrationen af gældssaneringsloven.

*Stk. 3.* Er der meddelt afslag på en ansøgning om støtte efter gældssaneringsloven, kan lån efter nærværende lov kun ydes efter forhandling med Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, der kan forlange sagen behandlet af det i stk. 1 nævnte udvalg.

*Stk. 4.* I tilfælde, hvor udvalget ikke har kunnet give sin tilslutning i sager, der er forelagt i henhold til stk. 3 og § 23 b, stk. 4, kan lån kun ydes med boligministerens godkendelse.«

## § 2.

§ 1, nr. 1 og 3, træder i kraft den 1. april 1981. Lovens øvrige bestemmelser træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidsende.

*Stk. 2.* Lån efter de hidtil gældende regler, hvorom der er givet tilsagn inden lovens ikrafttrædelse, kan også efter ikrafttrædelsestidspunktet udbetales i overensstemmelse med disse regler.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Lovforslaget omfatter:

1. Ændrede belåningsregler for industri- og håndværksejendomme.
2. Nye regler om udmåling af lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse.
3. Finansiering af vedligeholdelse, opretning og forbedring af ejendomme til helårsbeboelse og visse erhvervsejendomme.
4. Lempelser af lånegrænser og amortisationstider for lån i boligejendomme og visse erhvervsejendomme.
5. Adgang for realkreditinstitutter til at etablere en henstands- og låneordning for vanskeligt stillede landmænd.

#### I. Belåning af ejendomme til industri og håndværk.

Ved realkreditreformen i 1970 indførtes for lån i boligejendomme og kontor- og forretningsejendomme enhedsprioritering, således at samme institut kunne give lån i såvel almindelig realkredit (1. prioritet) som særlig realkredit (2. prioritet).

For så vidt angår erhvervssektorerne (landbrug, industri og håndværk) blev derimod fastholdt en 2-lags prioritering. De almindelige realkreditinstitutter kunne i disse ejendomme alene yde lån mod 1. prioritet (almindelig realkredit), medens den yderste mere risikobetonede långivning (særlig realkredit) alene skulle kunne ydes af specialinstitutter, der besad særlig sagkundskab ved vurdering og kreditværdighedsundersøgelse af virksomhed og lånsøger. Det spillede her bl.a. en rolle, at maskinpark m.v. indgik i låneudmålingsgrundlaget, således at driftsanalyser og forretningsmæssig vurdering af forholdene var af væsentlig betydning ved siden af de reale værdier ved bedømmelsen af sikkerhedsgrundlaget.

For landbrug og gartneri kunne den særlige realkredit ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond, der inden realkreditreformen var etableret med henblik herpå.

Ved realkreditreformen blev der, for så vidt angår lån til industri- og håndværksejendomme

truffet den ordning, at almindelig realkredit kunne ydes af enhedsprioriteringsinstitutterne og af et specialinstitut for industri og håndværk (Industrielle Kreditforening), hvoraf sidstnævnte tillige skulle være berettiget til at medregne maskiner i belåningsgrundlaget.

Derimod kunne særlig realkredit kun ydes af et specialinstitut, Industriens Hypotekfond, der blev stiftet i 1971 af Danmarks Nationalbank, Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S og af en række realkreditinstitutter. Lån i almindelig realkredit kunne ydes i intervallet 0-40 pct. af belåningsværdien, medens særlig realkredit kunne ydes med sikkerhed inden for 60 pct.

Som et led i det politiske september-forlig i 1977 blev låneområdet for almindelig realkredit i nyopførte ejendomme til industri og håndværk udvidet til 50 pct., medens grænsen for særlig realkredit uændret fastholdtes til 60 pct. Der har siden i Realkreditrådet været ført drøftelser af, hvorledes de problemer, der derved opstod for Industriens Hypotekfond, hvis udlånsområde blev halveret, kunne løses. I overensstemmelse med synspunkterne i folketingsudvalgets betænkning af 1970 om forslaget til lov om realkreditinstitutter måtte en nyordning af långivningen til ejendomme til industri og håndværk fortsat tilrettelægges i 2 lag med et specialinstitut, der har særlig indsigt i vurdering af kreditværdighed ud fra forretningsmæssige synspunkter, som långiver i øverste lag.

Realkreditrådets flertal (alle undtagen Kreditforeningen Danmark), dvs. Byggeriets Realkreditfond, Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening, Industrielle Kreditforening, Industriens Hypotekfond og Dansk Landbrugs Realkreditfond har i en skrivelse af 30. april 1980, der er optrykt som bilag 1 til lovforslaget, indstillet, at der oprettes et nyt specialinstitut, der skal være eneberettiget til at yde lån i særlig realkredit til bygninger til industri og håndværk.

En forudsætning for et sådant instituts rentable drift vil være, at det får et passende udlånsgrundlag. Det nye institut, som forudsættes etableret ved en sammenslutning af Industrielle Kreditforening

og Industriens Hypotekfond, skal derfor have adgang til at yde lån i området op til 70 pct. af ejendommens belåningsværdi. Samtidig sikres der industri og håndværk en forbedring af finansieringen af byggeri, der svarer til forhøjelsen af den øvre lånegrænse fra 60 til 70 pct. Instituttet skal endvidere have eneret på maskinbelåning af enhver art til såvel nye som ældre maskiner. De øvrige institutter, som allerede efter de af boligministeren godkendte vedtægter har mulighed for at belåne industriejendomme, skal ligestilles og kan yde lån i almindelig realkredit i området inden for 40 pct. af belåningsværdien til såvel ældre som nye industrielle bygninger m.v. Ingen af disse institutter får adgang til maskinbelåning.

Ved ordningen skabes der en parallel til landbrugsområdet, hvor Dansk Landbrugs Realkreditfond har eneret til ydelse af særlig realkredit. Da maskinbelåningen bibeholdes i et specialinstitut, undgås endelig det ud fra en samfundsmæssig betragtning urationelle i, at der opstår administrationer i alle institutter til at yde den relativt begrænsede maskinbelåning, hvortil kommer, at maskinbelåningen ud fra en sikkerhedsmæssig betragtning bevæger sig i yderkanten af, hvad der egentlig kan betragtes som realkredit, og derfor bør forbeholdes et specialinstitut, der ved sin værdiansættelse også skal tage virksomhedens driftsmæssige forhold i betragtning.

I forbindelse med den nye struktur inden for industri- og håndværksbelåningen forlænges adgangen til at yde 20-årige lån til industri- og håndværksejendomme.

I praksis har det efter de hidtil gældende regler ud fra praktiske synspunkter været accepteret, at mindre industri- og håndværksejendomme, hvor den forudsatte kreditværdighedsvurdering på grund af lånets forholdsvis beskedne størrelse sikkerhedsmæssigt vil være af mindre betydning, belånes i såvel almindelig som særlig realkredit af enhedsprioriteringsinstitutterne. Denne praksis, der for tiden omfatter ejendomme med en belåningsværdi på ikke over 400.000 kr., foreslås nu direkte hjemlet i loven. Efter lovforslaget kan lån herefter ydes af enhedsprioriteringsinstitutterne i både almindelig og særlig realkredit, når ejendommens belåningsværdi ikke overstiger 1 mill. kr. Denne grænse skal også gælde for tilbygninger, der kan sidestilles med nybyggeri. Beløbsgrænsen foreslås reguleret efter udviklingen i byggeomkostningsindekset for etageejendomme, der beregnes af Danmarks Statistik. Det af Realkreditrådet fremsatte forslag forudsætter, at enhedsprioritering dog ikke skal finde sted, hvis et specialinstitut allerede har

lån indestående i ejendommen, eller hvis værdien af den til ejendommen knyttede maskinpark overstiger 25 pct. af værdien af grund og bygninger.

## II. Belåning af nyopførte ejendomme til helårsbeboelse.

Realkreditlovens lånegrænser tjener til sikring af obligationerne og har væsentlig betydning for tilgangen af cirkulerende obligationer. Lånegrænserne er traditionelt sat i relation til den belånte ejendoms skønnede handelsværdi i normalt prioriteret stand. Ved normalt prioriteret forstås belånt op til den maksimale lånegrænse med realkreditlån til den nominelle rente, der ligger nærmest ved den konstaterede effektive rente for åbne obligationsserier og således, at der ikke regnes med prioriteter i ejendommen ud over realkreditlånene. Lån udmåles efter den 2. juli 1980 således, at den beregnede nominelle sum af et 12 pct.s obligationslån – 12 pct.s realkreditobligationer ventes først på markedet i oktober måned 1980 – ligger inden for lovens maksimale lånegrænse i forhold til en sådan normalt prioriteret ejendom, der ud over realkreditlånet anses for ubelånt.

Det i realkreditloven fastlagte og forudsatte system for låneudmåling betyder – trods regulerende tillæg – at kontantfinansieringsgraden (forholdet mellem den kontante anskaffelsessum og realkreditlånets kontantprovenu) bliver mindre, når obligationskurserne falder, og omvendt forøges, når kurserne stiger. Med det kursniveau, som kendtes ved realkreditlovens gennemførelse i 1970, lå den gennemsnitlige kontantfinansieringsgrad eksempelvis på ca. 77,5 pct. Fuld kontant finansiering kan selvsagt kun opnås med parikurs, og omvendt er effekten af det såkaldte finansieringstillæg, der afspejler kurstab på obligationerne, aftagende ved kursfald ned under pari.

Som følge af disse forhold, men også på grund af administrative restriktioner i udlånsadgangen, er det under de senere års meget høje renteniveau forekommet, at den gennemsnitlige kontantfinansieringsgrad – gennemsnittet dækker over en ikke ubetydelig spredning – har været så lav som ca. 57 pct. (juni 1980). Efter lempelserne i juli 1980 i de administrative restriktioner og overgang til låneudmåling på grundlag af 12 pct.s obligationer er kontantfinansieringsgraden steget til gennemsnitligt ca. 66 pct.

Det er regeringens opfattelse, at der for at fremme byggevirkomheden bør søges imod midler til en yderligere forøgelse af kontantfinansieringen, så den, for så vidt angår nyopførelse af ejendomme

til helårsbeboelse, forøges til i langt højere grad at nærme sig til lovens lånegrænse på 80 pct. Det er valgt at nå dette mål ved at give lovhjemmel til at anvende et kontantprincip ved vurdering og låneudmåling.

Kontantprincippet indebærer, at realkreditinstituttet ansætter en rimelig, kontant anskaffelsessum for ejendommen – d.v.s. en nettoværdi uden hensyn til prioriteter og dermed til kurstab – og at lånet kan udmåles således, at kontantprovenuet (i modsætning til det nominelle obligationsbeløb) ligger inden for lovens maksimale lånegrænse.

Da provenuet fremskaffes ved salg af obligationer – hvad enten lånet ydes som obligationslån eller som kontantlån – skal der med kursniveauet i september 1980 på ca. 65 for 12 pct.s obligationer (teoretisk beregnet) og ca. 56 for 10 pct.s obligationer ydes lån med et beløb, der meget væsentligt overstiger kontantprovenuet. Et lån af den størrelse sat i relation til almindelige regler for vurdering og låneudmåling ville have fordret en forøgelse af lovens lånegrænse til ca. 95 pct. Det er derfor fundet mere hensigtsmæssigt at åbne lovmæssig adgang til en vurdering og låneudmåling efter et kontant- eller nettoværdiprincip.

Som det fremgår, indbærer kontantprincippets lovfæstelse, at belåningen med realkredit og den dertil svarende obligationsudstedelse, opgjort til kursværdi, kan øges med 15–20 pct. I samme udstrækning mindskes det låneprovenu, der ellers ville blive tilvejebragt ved udstedelse af sælgerpantebreve, optagelse af pensionskasselån m. v. Da det kontant erlagte beløb antagelig yderst sjældent overstiger 20 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum, skulle den øgede obligationsudstedelse som følge af indførelsen af kontantprincippet ikke i sig selv indebære nogen nævneværdig udvidelse af den samlede fordringsmasse på kapitalmarkedet.

Indførelsen af kontantprincippet ved udmålingen af realkreditlånet medfører en nedsættelse af finansieringsudgifterne og dermed af boligudgifterne. Omfanget heraf afhænger af forskellen mellem den effektive obligationsrente og den effektive forrentning af de lån, der ellers ville blive optaget. Nedsættelsen af boligudgifterne i nyopførte boliger rummer et incitament til øget byggeri, hvis omfang imidlertid ikke uden videre kan bedømmes. Finansieringen af den eventuelle forøgelse af boligbyggeriet vil resultere i en hertil svarende forøgelse af obligationsudstedelsen.

Dette må dog ses i sammenhæng med, at tilgangen af obligationer i forvejen er reduceret som følge af faldet i boligbyggeriets omfang. Fra 2.

kvartal 1980 er realkreditinstitutternes låneeffektiveringer for ejerboliger således formindsket med 17 pct. (beregnet i 10 pct.s lån) i forhold til 2. kvartal 1979 på trods af stigningen i byggeomkostningerne.

De sikkerhedsmæssige problemer, der i visse tilfælde kan være forbundet med forøgelsen af kontantfinansieringsgraden, og som særligt aktualiseres ved et hastigt fald i renteniveauet eller i ejendomsprisernes stigningstakt, tilsiger, at institutterne foretager værdiansættelsen med betydelig omhu, og at tilsynet med realkreditinstitutter fører en løbende kontrol med, at der handles indén for de fastlagte rammer.

Det er valgt at give institutterne mulighed for at vælge mellem anvendelse af kontantprincippet eller det traditionelle system, og der er forudsat udfærdiget supplerende regler om vurdering og låneudmåling i relation til kontantprincippet. I overensstemmelse med sædvanlig praksis kan de nye bestemmelser få virkning for de lånesager, der endnu ikke er berigtiget på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

### III. Finansiering af vedligeholdelses-, opretnings- og forbedringsarbejder i ejendomme til helårsbeboelse og i visse erhvervsjendomme.

#### 1. Vedligeholdelse og opretning.

Bl. a. som følge af huslejereguleringsreglerne, der har begrænset ejernes lejeindtægter, er den udvendige vedligeholdelse af navnlig ældre private udlejningsejendomme i nogen udstrækning blevet forsømt i en sådan grad, at der er stærkt behov for iværksættelse af større vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

I et forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene gives der på visse betingelser hjemmel til hos lejerne at opkræve yderligere beløb til udvendig vedligeholdelse og til at debitere vedligeholdelseskontoen for ydelser på lån, der finansierer sådanne større opretningsarbejder.

Også mange ejerboliger og erhvervsjendomme trænger af forskellige grunde til øget vedligeholdelse og opretning af vedligeholdelsestilstanden.

Med henblik på at lette muligheden for at få gennemført påkrævede vedligeholdelsesarbejder og bedre beskæftigelsen i byggefagene foreslås der åbnet adgang til at finansiere 90 pct. af den afholdte, rimelige udgift ved sådanne arbejder med 20-årige realkreditlån, der har sikkerhed inden for den lånegrænse, der gælder for nyopførelse af de pågældende ejendomme, f. eks. 80 pct. for ejen-

domme til helårsbeboelse. Eventuel offentlig støtte skal fragå i lånet, og der kan ikke ydes mindre lån end 10.000 kr.

## 2. Forbedringsarbejder. Lånegrænser og amortisationstider.

Som led i beskæftigelsesfremmende foranstaltninger blev der i 1975 ved midlertidige bestemmelser i realkreditloven – som senere er forlænget til udgangen af 1980 – indført lempelser i adgangen til realkreditbelåning af til- og ombygninger. Endvidere blev amortisationstiden i særlig realkredit for nyopførte parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder midlertidigt forlænget fra 20 til 30 år og for nyopførte erhvervsjendomme fra 15 til 20 år.

Af hensyn til beskæftigelsen foreslås reglerne gjort vedvarende og låneadgangen lempet yderligere.

Reglerne er nu sammen med reglerne om finansiering af vedligeholdelses- og opretningsarbejder foreslået indarbejdet ved ændringer i lovens almindelige udlånsregler. Reglerne går ud på, at forbedringer ved om- og tilbygninger af beboelsejendomme til helårsbeboelse og visse erhvervsjendomme kan belånes med 90 pct. af udgiften eller af ejendommenes værdiforøgelse. Den hidtidige begrænsning, hvorefter udgiften skal udgøre mindst 10 pct. af bygningsværdien, foreslås ophævet. Eventuel offentlig støtte skal fragå i lånet, og der kan ikke ydes mindre lån end 10.000 kr. Dette beløb reguleres efter byggeomkostningsindekset. Amortisationstiden er 20 år såvel i almindelig som i særlig realkredit.

Den foreslåede låneordning for vedligeholdelses-, opretnings- og forbedringsarbejder indebærer en væsentlig forenkling i forhold til det hidtidige system. Lånene skal nu ydes inden for de samme lånegrænser, som gælder ved nyopførelse af de pågældende arter af ejendomme. Endvidere kan lånene i alle tilfælde udgøre 90 pct. af udgifterne eller den værdiforøgelse, der er tilført ejendommen, og løbetiden er for alle lånene 20 år.

For energibesparende foranstaltninger i erhvervsjendomme m.v. opretholdes dog de hidtidige regler i den nugældende lovs § 10, stk. 6. Efter disse regler ydes sådanne lån inden for en lånegrænse på 75 pct., og lån kan ydes til de afholdte udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte. Lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse forudsættes ydet efter de samme regler, som gælder for vedligeholdelse, opretning og forbedring af ejendommene.

Udover de ændrede regler for lån til forbedringer m.v. er amortisationstiden i særlig realkredit for nyopførte parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder foreslået som almindelig regel fastsat til 30 år og for erhvervsjendomme til 20 år.

## IV. Henstands- og låneordning for vanskeligt stillede landmænd.

### Gældssaneringsloven.

1. Ved lov nr. 131 af 9. april 1980 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd – gældssaneringsloven – blev etableret en gældssaneringsordning for landmænd, der for tiden har særlige økonomiske vanskeligheder. Ordningen tager sigte på landmænd, der har erhvervet deres ejendomme eller foretaget store nyinvesteringer i deres driftsbygninger i de senere år.

Disse landmænd har i særlig grad været ramt af det høje renteniveau og af prisstigninger på produktionsmidler samtidig med, at der har måttet konstateres en afmatning i prisudviklingen for landbrugsvarer og vanskeligheder ved at afhjælpe de heraf følgende likviditetsproblemer gennem belåning af landbrugsejendomme, hvis handelsværdier i den senere tid har været stagnerende.

Gældssaneringsloven giver sådanne vanskeligt stillede landmænd mulighed for at få en højt forrentet, kortfristet gæld erstattet med langfristede bank- eller sparekasselån, idet staten garanterer gældssaneringslånets tilbagebetaling med 80 pct. af beløbet. Lånene er afdragsfri i 3 år, eventuelt med tilskrivning af rente. Staten yder endvidere i samme tidsrum en rentestøtte på 5 pct. p.a. af lånenes oprindelige beløb.

### Forslag om henstandslån fra realkreditinstitutter.

2. I en henvendelse af 3. juli 1980 har realkreditinstitutter, der yder realkreditlån i landbrugsejendomme – Jyllands Kreditforening, Forenede Kreditforeninger og Kreditforeningen Danmark – under indtryk af den nævnte vanskelige økonomiske situation for især unge og nyetablerede landmænd – fremsendt et forslag af 26. juni 1980 om adgang til – i form af lavt forrentede henstandslån til betaling af termsyndelser – at yde en yderligere ekstraordinær støtte til kriseramte landmænd. Henvendelsen og forslaget er optrykt som bilag 2 og 3 til lovforslaget.

Forslaget, der baserer sig på samme kriterier for adgangen til støtte, som er indeholdt i gældssaneringsloven, går ud på, at der kan ydes henstand med indtil 1 års normale termsyndelser på kreditforeningslån i ejendommen. Gælden forrentes med

6 pct. p.a. og afdrages som annuitetslån over 16 år med rente- og afdragsfrihed i første halvår. Halvårsydelsen vil herefter andrage 5 pct. af hovedstolen.

Ordningen forudsættes finansieret af foreningernes reserver eller løbende overskud.

Efter forslaget skal der lægges afgørende vægt på at stille sådanne betingelser for indrømmelse af den ekstraordinære henstand, at der sikres en rimelig balance mellem tyngden af gældsbyrden på ejendommen og dennes indtjeningsmuligheder, således at ejerens fortsatte eksistens ved ejendommens drift må anses for passende betrygget. Pantebreve for henstandsbeløbene forudsættes tinglyst med oprykkende prioritet efter den gældsbyrde, som sammen med henstandslånet godkendes som grundlag for den fremtidige økonomi.

De 3 kreditforeninger henstillede i henvendelsen, at boligministeren ville tillade foreningerne efter vedtagelse i deres ledelser at gennemføre forslaget, som foreningerne under de aktuelle forhold fandt det helt afgørende at kunne iværksætte aldeles omgående.

De samvirkende danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger, som de 3 kreditforeninger har forhandlet med om forslaget, har i skrivelse af 4. juli 1980 – optrykt som bilag 4 til lovforslaget – anbefalet ordningen og fremhævet nødvendigheden af en hurtig gennemførelse af denne.

#### *Realkreditrådets synspunkter.*

3. Kreditforeningernes henvendelse har været forelagt Realkreditrådet til udtalelse, og rådet har i skrivelse af 18. august 1980 – optrykt som bilag 5 til lovforslaget – oplyst, at rådet har noteret sig en meddelelse fra boligministeren om, at en ordning som den foreslåede ikke kan gennemføres administrativt, men at gennemførelsen – såfremt betingelserne herfor i øvrigt er til stede – i givet fald må ske ved lov.

De 3 kreditforeningers repræsentanter i rådet er af den opfattelse, at ordningens gennemførelse vil have meget stor betydning for mange kriseramte landmænds overlevelsesmuligheder, og at de finder det væsentligt, at ordningen iværksættes hurtigst muligt, således at det undgås, at en lang række ejendomme sættes til tvangsauktion med deraf følgende yderligere forværing af den alvorlige situation for landbruget og især for udviklingen i ejendomspriserne og derved for tilliden til realkreditte.

Repræsentanterne for 3 andre realkreditinstitutter – Byggeriets Realkreditfond, Industrielle Kre-

ditforening og Industriens Hypotekfond – er enige i, at en generel støtteordning til fordel for kriseramte landmænd formidlet af realkreditinstitutternes reserver, under alle omstændigheder vil nødvendiggøre en særlig lovhjemmel herfor gennem en ændring af realkreditloven. En generel hjemmel til støtte for en bestemt sektor blandt realkreditinstitutternes låntagere er efter disse repræsentanters opfattelse ikke uden betænkeligheder, også selv om støtten forudsættes ydet inden for beløbsgrænser, der totalt set svarer til den pågældende sektors andel i reserverne i det enkelte institut. De mener, at en ordning som den foreslåede bryder med det grundlæggende system inden for tinglysningsloven og med opgavefordelingen i realkreditloven, ligesom anvendelsen af midler fra realkreditinstitutternes reservefonde – det gælder også de særlige reservefondslån, der tidligere ved lov har været hjemlet adgang til i det almennyttige boligbyggeri og i statsstøttede kollegier – har haft til udtrykkelig forudsætning, at de pågældende byggerier var eller måtte forudses at blive nødlidende, således at tab på realkreditinstitutternes lån kunne blive følgen. Den foreslåede generelle støtte til kriseramte landmænd skal – i modsætning til andre tilfælde – kunne ydes, selv om der kun i helt ekstraordinære tilfælde vil være tale om, at de pågældende landbrugsejendomme ikke yder tilstrækkelig sikkerhed for 1. prioritetslånet.

Dansk Landbrugs Realkreditfonds repræsentant i rådet har givet udtryk for sympati med realkreditinstitutternes forslag.

#### *Realkreditinstitutternes reservefonde.*

4. Efter § 23 i lov om realkreditinstitutter stilles der for realkreditinstitutter, som har solidarisk hæftelse blandt låntagerne for de ydede lån, krav om tilvejebringelse af reserver eller anden sikkerhed på mindst 2½ pct. af den samlede restgæld ved 1. prioritetslån og 5 pct. ved lån med sekundær prioritet. I institutter, hvor debitorerne ikke hæfter solidarisk, er kravene til disse procenter fordoblet.

Realkreditsystemet hviler på en solidaritet mellem låntagerne, som gennem indskud og løbende bidrag tilvejebringer de foreskrevne reservefonde til imødegåelse af tab på panter, der bliver nødlidende. Reserverne er supplement til den solidariske hæftelse, som låntagerne i de fleste tilfælde har påtaget sig inden for de enkelte obligationsserier. Reserverne er organiseret i fonde, der er knyttet til serierne, eller som generalreservefonde, hvis midler



mere generelt skal sikre dækning for tab på instituttets virksomhed inden for serierne.

Reservefondene har både for kreditor, debitor og realkreditinstitut betydning som likvid kapital, der virker som stødpude ved restancer for prioritetsydelse og tab på nødlidende panter. De åbner mulighed for, at der ved tab i større omfang kan ske en udligning af tabet over en årrække. I forholdet mellem institut og obligationsejer er reserverne en del af det samlede sikkerhedsgrundlag og indebærer i forhold til låntagerne, hvor disse har solidarisk ansvar, en stødpude imod, at den solidariske hæftelse træder i funktion.

Såvel kreditorerne (obligationsejerne) som debitorerne har således interesse i reservernes størrelse, anvendelse og anbringelse.

De 3 kreditforeningers reservefondshenlæggel-

ser opfylder lovens mindstekrav, og de senere års høje renteniveau har bidraget til, at foreningerne har kunnet notere betydelige årlige overskud til styrkelse af reserverne, herunder deres generalreservefonde.

De 3 kreditforeningers samlede reserver udgjorde ved udgangen af november 1979 følgende:

	I alt mill. kr.	Heraf generalreservefond
Jyllands Kreditforening	2441	342
Forenede Kreditforeninger	1943	510
Kreditforening Danmark	4599	671

I forbindelse hermed bemærkes, at foreningernes totale nyudlån samt nyudlån til landbrug i 1978/79 udgjorde:

	Totale nyudlån i mill. kr.	Heraf nyudlån i landbrug:		
		Antal bevillinger	Mill. kr.	I pct. af samlet nyudlån
Kreditforeningen Danmark.....	15.691,6	3.876	1.601,6	10,2
Forenede Kreditforeninger.....	8.590,5	4.026	1.772,5	20,7
Jyllands Kreditforening.....	10.852,7	14.063	5.120,1	47,6

#### *Kreditforeningernes forslag og reglerne om anbringelse af reservefondsmidler.*

5. Ved realkreditlovens regler om tilsyn med at hensynet til obligationernes sikkerhed tilbørligt iagttages, sammenholdt med reglerne om reservefondshenlæggelser, der som nævnt foran under 4. er til imødegåelse af tab på nødlidende panter, synes forudsat, at reservefondsmidlerne skal anbringes sikkert og være tilstrækkeligt likvide.

Der synes endvidere, som anført i justitsministeriets notat af 18. juli 1980 om de 3 kreditforeningers forslag – notatet er optrykt som bilag 6 til lovforslaget – af reservefondsreglerne at kunne udledes en yderligere forudsætning om, at reservefondsmidler for lån i 1. prioritet ikke som led i en almindelig ordning kan benyttes til lån med sekundær prioritet.

Den anvendelse af reservefondsmidler, som forslaget fra de tre realkreditinstitutter går ud på, må – som påpeget af 3 medlemmer af Realkreditrådet – erkendes at ligge ud over, hvad reservefondene tager sigte på. Forslaget indebærer et indgreb i forhold til de interesser, som såvel låntagerne som obligationsejerne har i reservefondenes tilstedeværelse.

På denne baggrund må det – som anført i justitsministeriets nævnte notat af 18. juli 1980 – antages, at der ikke uden særlig lovhjæmmel vil kunne etableres en ordning som den, de 3 kreditforeninger har foreslået.

Det spørgsmål kan i denne forbindelse rejses, om en lovhjæmmel til den foreslåede anvendelse vil kunne anfægtes som ekspropriation efter grundlovs § 73. Realkreditinstitutternes forslag er udtryk for en generel støtteordning til fordel for kriseramte landmænd, men den pågældende anvendelse af reservefondsmidler i forhold til såvel den enkelte låntager som obligationsejer må anses som et ejendomsindgreb af yderst begrænset intensitet. Det må på denne baggrund – som anført i justitsministeriets notat – antages, at den foreslåede støtteordning ikke vil have karakter af ekspropriation, jfr. grundlovens § 73.

#### *Den foreslåede ordning og dens indhold.*

6. Regeringen har vurderet realkreditinstitutternes tilbud på baggrund af det stærke behov for yderligere støtte til kriseramte landmænd i sammenhæng med de betænkeligheder, der ud fra hensynet til indgrebet i reservefondene taler imod ordningen. Regeringen har i denne forbindelse også

hæftet sig ved, at der efter institutternes skøn er et behov for at undgå, at en lang række landbrugsjendomme sættes på tvangsauktion med den deraf følgende yderligere forværring af den alvorlige situation for landbruget og især for udviklingen i ejendomspriserne. Støtteordningen skulle på denne baggrund være af fælles interesse for ejere af landbrug og derved for tilliden til realkrediten. Regeringen har på denne baggrund fundet det påkrævet og forsvarligt at foreslå gennemført den fornødne lovhjemmel til ordningens gennemførelse.

Lovforslagets bestemmelser om henstands- og låneordningen, der tager sigte herpå, følger i sit indhold de 3 kreditforeningers forslag, sådan som dette er refereret foran under pkt. 2. Forslagets enkeltheder er søgt nærmere præciseret og klargjort efter et samarbejde med repræsentanter for kreditforeningerne, De samvirkende danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, Landbrugsrådet og landbrugsministeriet.

Forslaget har under hensyn til den usædvanlige brug af reservefondsmidler, begrænset hjemmelen til at angå den del af generalreservefonden, hvis midler kan antages at hidrøre fra indbetalinger fra landbrugsejendomme. I forhold til den enkelte låntager er lånet normalt begrænset til 1 års ydelser på realkreditinstituttets realkreditlån på 1. prioritets plads.

Ordningen er forudsat i hvert enkelt tilfælde at være led i en gældssanering, som kan give den vanskeligt stillede landmand mulighed for en økonomisk sund videreførelse af landbrugsbedriften. Henstandslån kan i givet fald have til forudsætning, at der må ske nedskrivning af kreditorers tilgodehavender som led i gældssaneringen.

Bestemmelserne i lovforslaget fastsætter endelig vilkårene vedrørende henstandslånets forrentning og amortisation og foreskriver, at institutterne i forbindelse med deres årsregnskaber giver en særlig specifikation vedrørende udviklingen, navnlig omfanget af tab, i forbindelse med reservefondsmidlerne.

Der nedsættes et udvalg med repræsentation for boligministeren, landbrugsministeren, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, de 3 realkreditinstitutter, der yder landbrugslån, og for Dansk Landbrugs Realkreditfond, De samvirkende danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger. Udvalget skal sikre en ensartet praksis i realkreditinstitutterne og fornøden koordinering med lån i henhold til gældssaneringsloven. Udvalget vil i særlige tilfælde træffe afgørelse i sager om dispensation fra lovens betingelser for henstandslån.

#### V. Forslagets statsfinansielle og administrative konsekvenser.

Med hensyn til forslagets statsfinansielle og administrative konsekvenser bemærkes, at ydelsen af henstandslånene vil indgå i de vurderinger, der foretages af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltnings administration af gældssaneringsloven, men ordningen vil i øvrigt ikke få statsfinansielle virkninger eller påvirke omfanget af den offentlige, herunder den kommunale administration.

#### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

##### Til § 1.

Numrene 2 og 13 er redaktionelle ændringer.

Til nr. 1 og 3.

Der henvises til de almindelige bemærkninger under afsnit I.

Med henblik på en forenkling af 2-lags prioriteringen er der inden for landbrugsområdet etableret et samarbejde mellem de institutter, der yder landbrugslån, således at dobbelt behandling undgås, og sagerne oversendes til specialinstituttet til videre behandling uden mellemlid. En tilsvarende ordning vil blive overvejet i forbindelse med industribelåningen.

Den nye lånegrænse på 70 pct. i de realværdier, der her er tale om, kan ud fra almindelige sikkerhedsbetragtninger i realkrediten forekomme høj. Det må derfor understreges, at der ikke vil være tale om en automatisk anvendelse af maksimumslånegrænsen, idet låneudmålingen i særlig realkredit som hidtil forudsættes samtidig at finde sted på grundlag af resultatet af en nøje driftsøkonomisk vurdering af virksomheden og formålet med den projekterede investering.

Enhedsprioritering, dvs. inclusive belåningen i særlig realkredit, af de mindre ejendomme til industri og håndværk kan i overensstemmelse med Realkreditrådets forslag ydes af de eksisterende enhedsprioriteringsinstitutter: Byggeriets Realkreditfond, Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening og Kreditforeningen Danmark, når værdien af grund og bygninger ikke overstiger 1 mill. kr., hvilket beløb indeksreguleres én gang årligt. Skæringstidspunktet er den dag, da Danmarks Statistiks indeks pr. 1. januar for byggeomkostninger for etageboligejendomme offentliggøres.

Til nr. 4, 5, 11, 12 og 15.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit III. Den tidligere § 10, stk. 5, og den midlertidige § 17 b er slået sammen til en ny permanent regel for om- og tilbygning, der samtidig er suppleret med regler om belåning af vedligeholdelses- og opretningsarbejder, også i visse erhvervsjendomme. Da der nu er mulighed for at finansiere alle forbedrings- og opretningsarbejder, er den tidligere bestemmelse om brandsikringsarbejder i § 10, stk. 6, udgået. Der kan kun medregnes udgifter, der er afholdt til momsregistrerede virksomheder. Værdien af eget arbejde kan ikke belånes. I lånet skal fragå eventuel offentlig støtte. Der tænkes herved på egentligt tilskud eller værdien af et eventuelt fradrag i indkomstopgørelsen til skatteansættelse.

Den tidligere i § 17 b hjemlede, midlertidige forlængelse af løbetiden for lån i parcel- og rækkehus og ejerlejligheder til helårsbeboelse fra 20 til 30 år er nu permanent indarbejdet i § 14, stk. 1, nr. 2.

Til nr. 6, 7 og 8.

Bestemmelsen i nr. 9 (§ 11, stk.2) hjemler anvendelse af kontantpricippet ved vurdering og låneudmåling med hensyn til ejendomme til helårsbeboelse. Lånetilbud kan afgives på grundlag af kursen på tilbudsdatoen, men med forbehold af regulering i overensstemmelse med kursgennemsnittet i ugen forud for berigtigelsen. Instituttet er ikke bundet af oplyste anskaffelsessummer, men skal foretage sin egen vurdering af størrelsen af den rimelige kontante anskaffelsessum for det konkrete byggeri, hvilket efter omstændighederne kan føre til et lavere beløb end de faktiske udgifter. Finansieringen kan også blive reduceret på grund af særlige låneudmålingsregler, som eksempelvis den såkaldte »normalhusregel«, der begrænser realkreditlånet til en sum der modsvarer anskaffelsessummen for et parcelhus på højst 165 m<sup>2</sup> i normal, ikke-luksuriøs udførelse. De nærmere regler om vurdering og låneudmåling, der fastsættes af boligministeren, vil fremtidig også omfatte regler om vurdering af låneudmåling efter kontantpricippet.

Kontantpricippet kan anvendes fakultativt i forhold til hidtidige regler, der fremdeles findes i lovens § 11, stk. 1.

Til nr. 9.

I overensstemmelse med folketingets betænkning i 1970 og senere praksis samt Realkreditrådets forslag af april 1980 forbeholdes maskinbelå-

ning et specialinstitut. Dette gives nu udtrykkelig hjemmel i loven.

Til nr. 10 og 14.

I forbindelse med anden lovgivning fastsættes her løbetiden for lån til andelsboliger.

Til nr. 17.

Som følge af forslagene under nr. 4, 11 og 15 kan de midlertidige §§ 17 b og 17 c nu ophæves.

Til nr. 18.

#### *Til § 23 a.*

Henstandslån som de foreslåede indebærer en anvendelse og anbringelse af reservefondsmidler, der går ud over, hvad sådanne midler efter almindelige regler kan anvendes til. Der er som anført i de almindelige bemærkninger tale om en ordning, der berører såvel realkreditinstitutternes kreditorer (obligationsejerne) som deres debitorer. På denne baggrund er det med henblik på at begrænse det indgreb, der er tale om i realkreditinstitutternes reserver, foreslået, at lånene kun kan ydes inden for visse rammer af de hensættelser, der er posteret under institutternes generalreservefonde. Endvidere er henstandsordningen i forhold til den enkelte låntager begrænset til 1 års ydelser på realkreditlån, som instituttet har ydet på 1. prioritets plads. En låntager, der har realkreditlån i sin ejendom, får intet kontant beløb udbetalt, men lånet modregnes i terminsydelsel. Det er således en forudsætning, at låntageren henvender sig til det realkreditinstitut, der har ydet lån i hans ejendom, eller som efter en stedfunden fusion administrerer det pågældende lån.

Det er en forudsætning for placeringen af henstandslånet, at låntagerens samlede gæld saneres, således at landbrugsbedriften kan videreføres på et sundt økonomisk grundlag.

#### *Til § 23 b.*

Til stk. 1 og 2.

I lighed med ordningen efter gældssaneringsloven er det en betingelse for lån, at ansøgerens vanskeligheder må ses på baggrund af, at han har erhvervet sin ejendom eller på ejendommen har opført driftsbygninger for animalsk produktion i de senere år. Da der efter det oplyste normalt sker fravigelse af gældssaneringslovens krav, således at denne lovs bestemmelser også kan anvendes på ejendomme, hvor der i de senere år er opført

væksthuse og lignende, kan sådanne lånsøgere også medtages i henstandslåneordningen.

Det er en afgørende betingelse for ydelse af lån, at der efter realkreditinstitutternes bedste skøn er udsigt til en økonomisk sund videreførelse af landbrugsbedriften. Ved udøvelsen af dette skøn kan instituttet lægge den driftsanalyse til grund, der af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning er anvendt i forbindelse med behandling af en ansøgning i henhold til gældssaneringsloven, men instituttet kan give afslag, såfremt egne undersøgelser taler imod, at lån ydes.

Til stk. 3 og 4.

På baggrund bl.a. af realkreditinstitutternes ansvar over for de kreditor- og debitorinteresser, som henstandslåneordningen berører, er adgangen til at fravige lovens normale betingelser vedrørende ejers forhold begrænset til ganske særlige tilfælde. Det må i så fald først være godkendt af andre instanser: af landbrugsministeriet i forbindelse med administrationen af gældssaneringsloven eller af det i § 23 f omhandlede fællesudvalg, eventuelt af boligministeren.

*Til § 23 c.*

Til stk. 2-4.

Med »ganske særlige omstændigheder« sigtes der navnlig til den situation, at en ejendom, hvor betingelserne i § 23 b, stk. 1, er opfyldt, er prioriteret på en sådan måde, at der kun indestår et ganske lille eller måske slet intet realkreditlån. Ejeren kan her være i ganske den samme vanskelige økonomiske situation som ejere, der har normale lån i almindelig realkredit, blot med den forskel, at der skyldes ydelser til andre panthavere end realkreditinstitutter. Bestemmelsen åbner i sådanne tilfælde mulighed for at yde henstandslån med indtil 2 års terminsydelser af de i så fald atypisk små ydelser på realkreditlånet, men henstandslånet kan, jfr. stk. 4, ikke overstige 1 års ydelser på et nyt, normalt realkreditlån, og der tænkes i denne forbindelse på et lån, der har sikkerhed inden for 40 pct. af belåningsværdien. Realkreditbelåningen ligger som regel gennemsnitlig under 50 pct. af belåningsværdien, og låntagere, til hvem der ydes henstandslån efter undtagelsesbestemmelsen, må ikke blive bedre stillet end låntagere, der på normal måde har behæftet deres ejendom med optimale realkreditlån i forbindelse med deres erhvervelse eller udbygning af ejendommen i perioden 1. januar 1974-31. december 1979.

For det tilfælde, at der optages et nyt realkreditlån i forbindelse med gældssaneringen, kan henstandsordningen omfatte ydelser på dette lån. Dette gælder, hvad enten der forud hæfter et lille realkreditlån eller eventuelt slet intet. I begge tilfælde vil der blive tale om lån til betaling af fremtidige ydelser. Dette lån er dog – sammenlagt med lån i henhold til stk. 2 – ligeledes forudsat ikke at overstige den i stk. 4 fastsatte grænse på 1 års ydelser på et normalt realkreditlån, der har sikkerhed inden for 40 pct. af belåningsværdien, uagtet om der aktuelt måtte være optaget et større lån. Henstandslån til fremtidige ydelser forudsættes effektueret ved modregning i de først forfaldende ydelser på det nye lån. Forrentning indtræder således fra modregningstidspunktet.

I fællesudvalget, jfr. § 23 f, forudsættes fastlagt en ensartet praksis for ydelse af lån i medfør af stk. 2 og 3.

*Til § 23 d.*

Egentlige realkreditlån skal have sikkerhed inden for 50 pct. af landbrugsejendommens belåningsværdi. For at det tilsigtede henstandslånearrangement skal kunne realiseres, må det imidlertid tillades, at det udstedte pantebrev får en sikkerhed, der er placeret væsentligt over disse grænser. Derfor kan pantebrevet stå efter den pantegæld, der er til rest efter gennemførelsen af gældssaneringen, herunder det pantebrev, der udstedes til bank eller sparekasse, for selve gældssaneringslånet. Pantebrevet skal dog ved gældssaneringen sikres en sådan plads i prioritetsrækken, at låntageren kan opfylde sine fremtidige forpligtelser, herunder ydelserne på henstandslånet over for instituttet.

Realkreditinstitutterne har under lovforslagets forberedelse givet tilsagn om som hovedregel at ville lade pantebreve for henstandslån rykke tilbage for senere lån til finansiering af nyinvesteringer, der ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond. Det må forudsættes, at henstandspantebrevets relative sikkerhed ikke forringes.

Lånet forfalder i overensstemmelse med almindelige regler ved ethvert ejerskifte, herunder tvangsafståelser, og lånet kan ikke tillades overtages af den nye ejer.

*Til § 23 e.*

Til stk. 1.

Som nævnt i bemærkningerne til § 23 a kan henstandslån ydes inden for rammerne af institutternes generalreservefonde, men ikke af de reserve-

fonde, der knytter sig til obligationsserierne. Der er herudover fastsat den begrænsning, at et instituts samlede udlån af den pågældende art ikke må overstige en sådan del af generalreservefonden, som svarer til forholdet mellem instituttets senest opgjorte årlige udlån til landbrugsejendomme og instituttets totale nyudlån. Det er en meget tilnærmet størrelse, der herved nås frem til, bl.a. fordi landbrugslånenes andel af de samlede udlån er øget med ca. 75 pct. siden 1972, medens reservefondene med den nuværende størrelse er blevet til over en periode på op til 30-50 år.

Til stk. 2.

Ud fra hensynet til de kreditor- og debitorinteresser, der ligger bag realkreditinstitutternes opbygning af reserver, og som berøres af ordningen, er det foreslået præciseret, at institutterne skal give nøje, offentligt tilgængelige oplysninger om instituttets anvendelse af henstandsordningen, dens omfang og eventuelle tab, der måtte blive konstateret.

Lovens sædvanlige tilsynsregler omfatter i øvrigt også realkreditinstitutternes virksomhed med ydelse af henstandslån.

#### *Til § 23 f.*

Det anses for væsentligt at sikre en ensartet administration af udlånsadgangen - jfr. også bemærkningerne til § 23 c - bl.a. for at hindre kon-

kurrenceprægede afgørelser med et akkvisitivt sigte. I dette øjemed nedsætter boligministeren et fællesudvalg med repræsentation for de vigtigste interesserede parter. Udvalget skal tillige medvirke ved samordningen med udlån i henhold til gælds-saneringsloven og vil endelig kunne træffe afgørelser i visse dispensationssager, jfr. § 23 b, stk. 4, og § 23 f, stk. 3.

#### *Til § 2.*

Til stk. 1

For at bestemmelserne om henstandslån til nød-stedte landmænd og de bestemmelser om lempelse af udlånsreglerne for om- og tilbygning, der har et beskæftigelsesfremmende sigte, kan få virkning hurtigst muligt, foreslås de sat i kraft i umiddelbar tilknytning til lovens bekendtgørelse i Lovtidende.

Derimod foreslås de nye regler om industribelåning først sat i kraft den 1. april 1981, således at der levnes den fornødne tid til at organisere det forudsatte nye specialinstitut.

Til stk. 2.

Lån, hvorom der inden lovens ikrafttrædelse er givet tilsagn på grundlag af de da gældende regler kan udbetales i overensstemmelse med disse regler efter ikrafttrædelsesdatoen. Dette indebærer bl. a. at de i den tidligere § 17 b indeholdte tidsfrister opretholdes. I øvrigt forudsættes, at lån accepteres og hjemtages uden unødigt forsinkelse.

## Bilag 1

Realkreditrådet

Den 30. april 1980

Boligstyrelsens 3. kontor

Boligministeriet

Slotsholmsgade 12

1216 København K.

I skrivelse af 18. december 1979 har Boligstyrelsen anmodet Realkreditrådet om en samlet udtalelse vedrørende rådets syn på de forslag til ændringer af den gældende struktur indenfor realkreditbelåningen af industri- og håndværksejendomme, som fra realkreditinstitutternes side er fremsat overfor Boligstyrelsen i

skrivelse af 6. november 1979 fra Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening og Kreditforeningen Danmark,

skrivelse af 7. november 1979 fra Industriens Hypotekfond,

skrivelse af 7. november 1979 fra Industrielle Kreditforening og

skrivelse af 12. december 1979 fra Byggeriets Realkreditfond.

Medens de førstnævnte tre forslag i Realkreditrådet stort set kun har kunnet opnå tilslutning fra de respektive forslagsstillere, har de drøftelser, der har været ført efter modtagelsen af Boligstyrelsens anmodning om en udtalelse, resulteret i, at et *flertal* bestående af repræsentanter fra følgende 6 af de i rådet repræsenterede 7 realkreditinstitutter: Byggeriets Realkreditfond, Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening, Industrielle Kreditforening, Industriens Hypotekfond og Dansk Landbrugs Realkreditfond alle overfor Boligstyrelsen kan anbefale, at der med udgangspunkt i den af Byggeriets Realkreditfond udarbejdede skitse, gennemføres følgende ændringer i den bestående struktur:

Industrielle Kreditforening fusioneres med Industriens Hypotekfond til et nyt institut, der skal være eneberettiget til at yde lån i særlig realkredit til industrielle bygninger m.v. Lånegrænseintervallet for dette institut fastsættes til 40-70 pct. samtidig med, at in-

stituttet skal have eneret på maskinbelåning af enhver art til såvel ældre som nye maskiner. De fire øvrige institutter (Byggeriets Realkreditfond, Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening og Kreditforeningen Danmark) ligestilles og får eneret til at yde lån i almindelig realkredit - lånegrænseintervallet 0-40 pct. - til såvel ældre som nye industrielle bygninger m.v. Ingen af disse institutter får adgang til maskinbelåning.

Repræsentanterne for de 6 institutter, der kan støtte strukturskitzen fra Byggeriets Realkreditfond, er samtidig enige om at indstille, at der som et led i de foreslåede strukturlægninger gennemføres en forhøjelse af den beløbsgrænse, der gælder for, hvilke mindre industri- og håndværksejendomme, der kan belånes i såvel almindelig som særlig realkredit af enhedsprioriteringsinstitutterne. Den for tiden gældende grænse for adgangen til enhedsprioriteringen omfatter lån til opførelse af ejendomme, hvor belåningsværdien af ejendommens grund og bygninger ikke overstiger 400.000 kr., og hvor således den for ydelse af særlig realkredit foreskrevne driftsøkonomiske undersøgelser efter omstændighederne ikke indgår som et meningsfyldt led i ansættelsen af belåningsværdien. (Beløbsgrænsen ajourføres hver år pr. 1. januar på grundlag af stigningen i byggeomkostningsindekset). Denne belåningsværdigrænse foreslås forhøjet til p. t. 1 mill. kr., således at belåningsværdigrænsen - med regulering som hidtil - gælder for nyopførte ejendommers grund og bygninger samt som hidtil for tilbygninger indtil den nævnte værdigrænse, når Industriens Hypotekfond, eller det nye fusionsinstitut, ikke i forvejen har lån i den bestående ejendom. Adgangen til at yde enhedsprioritering i disse ejendomme skal dog ikke gælde, dersom værdien af tilhørende

maskinpark m.v. – som efter forslaget alene kan belånes i det nye fusionsinstitut – udgør mere end 25 pct. af belåningsværdien af ejendommens grund og bygninger.

Som baggrund for denne indstilling skal der peges på, at en gennemførelse af ovennævnte strukturskitse indebærer,

at industrierhvervet vil få en forbedret belåning af nybyggeri og større om- og tilbygninger svarende til forhøjelsen af den øverste lånegrænse fra 60 pct. til 70 pct. (jfr. bilaget til Byggeriets Realkreditfonds skrivelse af 12. december 1979),

at forhøjelsen af værdigrænsen for ejendomme, i hvilke enhedsprioriteringsinstitutterne kan yde såvel almindelig som særlig realkredit, i nogen grad imødekommer ønsket om enhedsprioritering med de praktiske fordele, dette indebærer,

at forslaget i øvrigt tilgodeser de principper, som boligministeren – med baggrund i folketingsudvalgsbetænkningen vedrørende realkreditloven – tidligere har opstillet vedrørende opretholdelse af 2-lagsfinansieringen indenfor erhvervssektorerne samt at der herved skabes en parallel til landbrugsområdet, hvor Dansk Landbrugs Realkreditfond har eneret til ydelse af særlig realkredit,

at der ved den forudsatte forhøjelse af lånegrænsen til 70 pct., samtidig med at lånegrænsen for almindelig realkredit ned sættes til 40 pct., tilvejebringes et udlånsgrundlag for det nye fusionsinstitut, der gør en forsvarlig drift mulig,

at man undgår det ud fra en samfundsmæssig betragtning irrationelle i at skulle etablere fire nye administrative apparater til at yde den relativt begrænsede maskinbelåning, hvortil kommer, at maskinbelåningen ud fra sikkerhedsmæssig betragtning bevæger sig i yderkanten af, hvad der traditionelt kan kaldes realkredit, hvorfor en konkurrence netop på dette felt vil være i særlig grad betænkelig, og

at lån i almindelig realkredit fremover vil blive ydet af fire institutter, der alle arbejder på samme grundlag.

Fra flertallets side har man i forbindelse med ovennævnte indstilling været opmærksom på, at en lånegrænse på 70 pct. ud fra rent realkreditmæssige sikkerhedsbetragtninger kan forekomme høj. Industrielle Kredit-

forening og Industriens Hypotekfond finder derfor anledning til at understrege, at der ikke vil være tale om en automatisk anvendelse af maksimumslånegrænsen, idet låneudmålingen i særlig realkredit som hidtil forudsættes samtidig at finde sted på grundlag af resultatet af en driftsøkonomisk vurdering af virksomheden og formålet med den projekterede investering.

Et *mindretal* bestående af Kreditforeningen Danmarks repræsentanter i rådets bestyrelse har kun kunnet tiltræde ovennævnte forslag under forudsætning af, at nedennævnte forslag til struktur på industribelåningens område ikke kan gennemføres, samt at grænsen for lån i almindelig realkredit ved nyopførelser fortsat holdes på 50 pct. af ejendommens værdi på tilsvarende måde som ved landbruget.

Kreditforeningen Danmark finder, at hensynet til at opnå en enkel og klar ordning af industriens belåningsforhold bedst tilgodeses ved gennemførelse af følgende forslag:

De 4 enhedsprioriteringsinstitutter samt Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme får hver især adgang til at yde enhedsprioritering af industri- og håndværksejendomme incl. værdien af maskiner m.v. i medfør af realkreditlovens § 12.

Forslaget indebærer, at Industriens Hypotekfond sammenlægges med Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme.

Den væsentligste ulempe ved den nuværende struktur er, at en lånesag skal behandles i to forskellige institutter, for at den fulde belåning kan opnås, herunder belåningen af maskinparken. Det er en unødigt besværlig proces for låntager og indebærer samtidig en fordyrende dobbeltadministration inden for realkreditte.

En gennemførelse af Kreditforeningen Danmarks forslag vil medføre, at man ikke blot, som efter flertalsforslaget, i nogen grad – nemlig for de mindre ejendommers vedkommende – imødekommer ønsket om enhedsprioritering med de fordele, dette indebærer, men opnår disse fordele fuldt ud. Ingen lånesag skal efter dette forslag behandles i mere end et institut, og de ensartede belåningsmuligheder for de enkelte institutter giver lånsøger mulighed for frit at vælge mellem flere institutter, hvis kontorer og tillids-

mænd endda er så spredt over hele landet, at de er let tilgængelige for alle lånsøgere.

I øvrigt bemærkes, at flertallets forslag vedrørende mindre ejendomme forekommer unødigt kompliceret, idet først en vurdering kan afgøre, hvorvidt enhedsprioritering kan ydes, ligesom det ikke synes at tage hensyn til lånsøgere, der ikke ønsker værdien af maskinerne medtaget som grundlag for realkreditlån.

Kreditforeningen Danmarks holdning er bl. a. begrundet i, at der efter EF-harmoniseringen, som skal være tilendebragt senest i slutningen af 80'erne, ikke vil være mulighed for at opretholde monopolinstitutter på realkreditområdet. Under hensyn hertil forekommer det meget magtpåliggende allerede nu at påbegynde en tilpasning til den fremtidige struktur ved at lade de danske enhedsprioriteringsinstitutter få adgang til at yde realkreditbelåning på sådanne områder som hidtil har været underkastet monopoler.

Begrundelsen for den nuværende ordning er ønsket om at sikre den fornødne sagkundskab til – udover bedømmelsen af pantets reale sikkerhed – at inddrage lånsøgers faglige kvalifikationer og kreditværdighed samt betimeligheden af de foranstaltninger, hvortil lån søges, i lånesagsbehandlingen.

Kreditforeningen Danmark erkender, at det som grundlag for låneudmålingen er nødvendigt at være opmærksom på de risici, der er ved belåningen af ejendomme, der er specielt indrettet til brug for en bestemt virksomhed, eller hvis beliggenhed vanskeliggør deres anvendelse til andet formål. Dette er baggrunden for, at vi allerede i dag ved belåning med almindelig realkredit foretager driftsøkonomiske analyser efter behov.

Som den største långiver på industriområdet har Kreditforeningen Danmark foretaget

en målbevist indsats for at udvikle en driftsøkonomisk ekspertise, som fuldt ud er på højde med den, der findes i Industriens Hypotekfond. Det skal i denne forbindelse nævnes, at Kreditforeningen Danmark på industri- og håndværksområdet også har etableret en udvidet rådgivningsservice.

Hensynet til erhvervslivets konkurrenceevne gør det nødvendigt, at lånegrænserne ikke fastsættes lavere end, hvad der er nødvendigt ud fra sikkerhedsmæssige overvejelser. Lånegrænsen på 60 pct. for særlig realkredit til industri- og håndværksejendomme må ud fra disse hensyn kunne forhøjes, f. eks. til 70 pct., som er lånegrænsen inden for landbruget.

Kreditforeningen Danmark er opmærksom på, at såvel en udvidelse af belåningsadgangen til 70 pct. af værdien som inddragelse af maskinparken i vurderingsgrundlaget, vil kræve skærpet påpasselighed, ligesom det sidste vil nødvendiggøre specielt sagkyndige vurderingsmænd til at medvirke ved vurderingen af maskinparken.

I denne forbindelse må det dog bemærkes, at der til gengæld vil være væsentlige fordele forbundet med, at maskinparken inddrages i vurderingsgrundlaget. Maskiner m.v. er i de senere år kommet til at udgøre en stadig større del af det samlede kapitalapparat i industrivirksomhederne.

Hertil kommer, at det i praksis ofte er vanskeligt at skelne mellem det tilbehør, som efter de gældende regler kan medregnes til den faste ejendom, og det øvrige tilbehør.

Endvidere – og navnlig – er det ud fra en økonomisk betragtning nødvendigt at betragte det samlede produktionsapparat som en helhed. Det er kombinationen af bygninger og maskinpark, der danner basis for det fremkomne driftsresultat.

Med venlig hilsen

BENT RASMUSSEN

/ Otto Berg



Jyllands Kreditforening  
Forenede Kreditforeninger  
Kreditforeningen Danmark  
den 3. juli 1980

Bilag 2

Hr. boligminister  
Erling Olsen  
Boligministeriet  
Slotholmsgade 12  
1216 København K.

Under indtryk af den alvorlige økonomiske situation, som gør sig gældende for især yngre og nyetablerede landmænd og for de følgevirkninger, som en fortsættelse og forværring af denne situation kan få for landbrugserhvervet og især for ejendomspriserne, er der imellem de landbrugsudlånende kreditforeninger:

Jyllands Kreditforening  
Forenede Kreditforeninger og  
Kreditforeningen Danmark

opnået enighed om vedlagte forslag vedrørende støtte til kriseramte landmænd.

Forslaget, hvorom Realkreditrådet er orienteret, har været forhandlet med landboorganisationerne og med Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Den foreslåede ordning er baseret på de samme kriterier for adgang til støtte, som er indeholdt i gældssaneringsloven, men det er tanken, at kreditforeningerne skal have adgang til at udøve et selvstændigt skøn over afgørelsen af de konkrete sager, herunder også ved administrationen af den dispensationsadgang, som loven indeholder.

Som nævnt i forslaget lægges der afgørende vægt på at stille sådanne betingelser for indrømmelse af den ekstraordinære henstand, at der sikres en rimelig balance imellem tyngden af gældsbyrden på ejendommen og på dennes indtjeningsmuligheder, således

at ejerens fortsatte eksistens på ejendommen må anses for passende betrygget.

Pantebreve for henstandsbeløbene påregnes tinglyst med panteret efter den gældsbyrde, der udfra fornævnte kriterium kan godkendes som grundlag for den fremtidige økonomi.

Den anførte mulighed for ydelse af lån tager alene sigte på anvendelse i helt specielle situationer f. eks. under atypiske prioriteringsforhold.

Ved tilvejebringelsen af det regnskabsmateriale m.v., som skal lægges til grund for bedømmelsen af de konkrete sager, vil det blive tilstræbt at koordinere sagsbehandlingen med den, der finder sted i henhold til gældssaneringsloven, således at dobbelt krav om grundmateriale undgås.

Som anført i indledningen betragter de forslagsstillende foreninger den foreslåede ordning som en af de aktuelle forhold nødvendiggjort foranstaltning, og til opnåelse af den stillede målsætning er det helt afgørende, at ordningen kan iværksættes aldeles omgående.

Vi skal derfor tillade os at henstille, at boligministeren på grundlag af vedtagelse i foreningernes ledelser vil bemyndige foreningerne til at gennemføre forslaget.

Landbrugsminister Poul Dalsager har modtaget kopi af nærværende skrivelse og af forslaget.

Med venlig hilsen

Jyllands Kreditforening  
BENT RASMUSSEN

Forenede Kreditforeninger  
HELGE CLAUSEN

Kreditforeningen Danmark  
CHARLES JENSEN

### Forslag vedrørende støtte til kriseramte landmænd

Ved en drøftelse mellem de landbrugsudlånende kreditforeninger, d.v.s. Jyllands Kreditforening, Kreditforeningen Danmark og Forenede Kreditforeninger, er der opnået enighed om at anbefale en ordning til støtte for kriseramte og overlevelselsværdige landmænd.

Ordningen skal ses på baggrund af, at situationen på landbrugsområdet må bedømmes som særdeles alvorlig og med en truende udvikling i retning af et stort udbud af landbrugsejendomme i et marked med begrænset købeinteresse. Denne udvikling kan uden aktiv støtte eventuelt medføre, at kreditforeningslån i visse tilfælde kan bringes i fare med medfølgende risiko for tab for kreditforeningen.

Kreditforeningerne lægger derfor vægt på, at støtten gøres så aktiv som muligt, og der er enighed om at anbefale etablering af en ordning, som kan bidrage til sanering af ejendommens gældsforhold.

#### *Henstandsordning*

Hidtil har kreditforeningerne normalt ikke bevilget henstand med terminsydelser med mere end 6 måneder. Foreningerne er nu enige om at bevilge udvidet henstand til kriseramte og overlevelselsværdige landmænd, om nødvendigt også ud over 12 måneder, selv om foreningerne herved ikke kan bevare fortrinspanteret for terminsydelser.

Henstand ud over 1 år skal dog være betinget af, at der sammen med de øvrige kreditorer gennemføres en gældssanering, så landmanden har en realistisk mulighed for at blive på ejendommen.

Kreditforeningerne lægger vægt på, at der indledes forhandlinger om gældssanering så tidligt som muligt. Foreningerne er i forbindelse hermed indstillet på i forhandlingsperioden at nedsætte morarenten til 6 pct. p. a.

Ved henstand fastholdes terminsydelserne som en fordring også ved henstand ud over 1 år. Fordringen forrentes med 6 pct. p. a. og afdrages som annuitetslån over 16 år med

ydelsesfrihed i første termin. Halvårsydelsen vil herefter være 5 pct..

Henstandsordningen kan kun omfatte indtil to normale terminsydelser.

#### *Låneordning*

Kreditforeningernes nævnte forslag om en henstandsordning må bl. a. ses på baggrund af, at en støtteordning mest naturligt må knytte sig til kreditforeningsbelåningen af den pågældende ejendom. Der vil dog kunne forekomme forhold, hvor den nævnte ordning kan virke usmidig og uhensigtsmæssig, og det foreslås derfor, at der undtagelsesvis under særlige forhold skal kunne tilbydes lån uden forbindelse med hensyn til krav om sikkerhed samt om forrentning og løbetid være helt identiske med de forannævnte vilkår for henstandsbeløbene.

#### *Kriterier for bevilling af støtte*

Med hensyn til afgrænsning af, hvilke kriseramte landmænd der er overlevelselsværdige og dermed berettigede til at opnå udvidet henstand, har kreditforeningerne taget udgangspunkt i de krav, der indeholdes i lov om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd samt til lovens gyldighedsperiode og de dispensationsmuligheder, som loven indeholder. En forudsætning for ydelse af henstand efter de særlige regler må jfr. gældssaneringsloven tillige være:

- at der udarbejdes en teknisk og økonomisk analyse af driften på ejendommen,
- at der opstilles drifts- og likviditetsbudgetter for de nærmeste års produktion og økonomi,
- at der på grundlag af ovennævnte budgetter udarbejdes en finansieringsplan, som er tilpasset det forventede udviklingsforløb,
- at de frembragte budgetter og finansieringsplaner kan godkendes af kreditforeningerne som grundlag for en samlet økonomisk løsning.

Der etableres et fælles udvalg bestående af repræsentanter fra kreditforeningerne og landboorganisationerne samt Dansk Landbrugs Realkreditfond til dels at fastsætte ret-

ningslinierne for administrationen af ordningen, og dels fungere som et fælles organ til sikring af ensartede retningslinier i sagsbehandlingen.

De samvirkende danske  
Landboforeninger  
Danske Husmandsforeninger  
Den 4. juli 1980

Hr. boligminister Erling Olsen  
Boligministeriet  
Slotsholmsgade 12  
1216 København K.

I tilslutning til skrivelse af 3. juli d. å. fra Jyllands Kreditforening, Forenede Kreditforeninger og Kreditforeningen Danmark skal landbo- og husmandsforeningerne bekræfte, at den skitserede udvidede henstandsordning har været forhandlet med vore organisationer.

De samvirkende danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger skal herved meddele, at man både kan tiltræde og anbefale ordningen, og at man meget stærkt må opfordre boligministeriet til at acceptere, at kreditforeningerne får lov til at yde den nævnte henstand. Ordningens gennemførelse vil have meget stor betydning for mange kriseramte landmænds overlevelsesmuligheder, og den vil ydermere være et væsentligt element i de mange meget vanskelige gældssaneringsager, hvor der skal tilvejebringes akkorder med de øvrige kreditorer.

Ordningen vil altså ikke alene være meget værdifuld for selve gældssaneringsprocessen, men den har en betydelig videregående sanerende indflydelse på ejendomsmarkedet og dermed på andre landmænds kreditmuligheder. Det skyldes, at hvis ikke kreditforeningerne yder denne udvidede henstand, ville kreditforeningerne nødsages til at begære en lang række ejendomme til tvangsauktion,

hvilket uundgåeligt ville få uheldige virkninger på ejendomsmarkedet og dermed for tilliden til realkrediten. Forholdet er nemlig det, at omsætningen af landbrugsejendomme antalmæssigt er gået tilbage i løbet af 1980 sammenholdt med tidligere. Priserne er allerede faldet noget, men synes dog ifølge statistikken at være ved at stabilisere sig på et lavere niveau. Markedet er imidlertid udpræget nervøst, og gennemførelse af et større antal tvangsauktioner vil ikke kunne undgå at ryste ejendomsmarkedet, hvorved endnu flere landmænd og kreditorer vil blive kriseramte. Det kan også medføre, at bl. a. Dansk Landbrugs Realkreditfond vil lide betydelige tab og enkelte kreditforeningslån kan også blive nødlidende.

Udfra hensynet til nødvendigheden af en hurtig gennemførelse af landmændenes gældssanering skal det derfor kraftigt henstilles til boligministeriet, at man såvidt muligt omgående godkender kreditforeningernes oplæg. Det er endvidere vor klare opfattelse, at ordningens gennemførelse er af væsentlig betydning for bevarelse af tilliden til hele realkrediten, fordi landbrugsejendomsmarkedet som nævnt i øjeblikket er meget nervøst.

De samvirkende danske  
Landboforeninger  
H. O. A. KJELDEN

Danske Husmandsforeninger  
CHR. SØRENSEN

## Realkreditrådet

Den 18. august 1980

Hr. boligminister Erling Olsen

Boligministeriet

Slotsholsgade 12

1216 København K.

Ved skrivelse af 9. juli 1980 har boligministeren anmodet Realkreditrådet om en udtalelse vedrørende det af Jyllands Kreditforening, Forenede Kreditforeninger og Kreditforeningen Danmark i fællesskab fremsatte forslag af 3. juli 1980 om støtte til kriseramte landmænd.

Realkreditrådet har, som anført i kreditforeningernes henvendelse, været orienteret om dette initiativ, herunder om landboorganisationernes støtte til den foreslåede ordning, og har på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 18. august 1980 drøftet ministerens henvendelse.

Rådet har noteret sig, at ministeriet (som anført i henvendelsen af 9. juli 1980 til de tre kreditforeninger) er af den opfattelse, at en ordning som den foreslåede ikke kan gennemføres administrativt, men at gennemførelsen – såfremt betingelserne herfor i øvrigt er til stede – i givet fald må ske ved lov.

De tre kreditforeningers medlemmer af Realkreditrådet finder, ligesom De Samvirkende Danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger, at ordningens gennemførelse vil have meget stor betydning for mange kriseramte landmænds overlevelsesmuligheder. Der er således lagt vægt på, at støtten skal bidrage til sanering af kriseramte og overlevelsesværdige landmænds samlede gældsforhold. Ved at knytte forudsætning for ydelse af støtten til de samme kriterier for adgang til støtte, der er indeholdt i gældssaneringsloven, er der endvidere tilstræbt den enklest mulige láneprocédure. Samtidig sikres, at det kun er de absolut overlevelsesværdige landmænd, der kan opnå støtte, således at der er forbundet mindst mulig risiko for kreditforeningerne med ordningen. Henstandsbeløbene skal (jfr. forslaget) have prio-

ritet efter tinglyste lán, herunder lán ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond.

De tre kreditforeningers repræsentanter i Realkreditrådet finder det væsentligt, at ordningen iværksættes hurtigst muligt, således at det undgås, at en lang række ejendomme begæres til tvangsauktion med deraf følgende yderligere forværring af den i forvejen alvorlige situation for landbrugserhvervet og især for udviklingen i ejendomspriserne og derved for tilliden til realkreditten.

Repræsentanterne for Byggeriets Realkreditfond, Industrielle Kreditforening og Industriens Hypotekfond har med tilfredshed bemærket sig, at boligministeren har givet udtryk for, at en generel støtteordning til fordel for kriseramte landmænd formidlet via realkreditinstitutternes reserver under alle omstændigheder vil nødvendiggøre, at der tilvejebringes særlig lovhjælp herfor gennem en ændring af realkreditloven. Man er enig heri.

I denne forbindelse ønsker man at gøre opmærksom på, at tilvejebringelse af en generel hjemmel til støtte for en bestemt sektor blandt realkreditlántagere ikke er uden betænkeligheder – også selvom støtten forudsættes ydet indenfor beløbsgrænser, der totalt set svarer til den pågældende sektors andel i reserverne i det enkelte institut.

Man skal således pege på, at en ordning, hvorefter reservefondsmidler for lán mod 1. prioritet som led i en almindelig ordning kan benyttes til lán mod sekundær prioritet mere principielt vil bryde med det grundlæggende system indenfor tinglysningsloven og med opgavefordelingen i realkreditloven, hvorefter lánenes sikkerhed og dermed tabsrisiko for långiver (muligheden for fyldestgørelse ved tvangsforfølgning) er opbygget efter en bestemt rangordning.

Man skal endvidere pege på, at de ved lov tidligere gennemførte ordninger om støtte for dels det almennyttige boligbyggeri og dels statsstøttede kollegier med midler fra realkreditinstitutternes reservefonde i overensstemmelse med ovennævnte synspunkter har haft til udtrykkelig forudsætning, at de pågældende byggerier var eller måtte forudses at blive nødlidende, således at tab på realkreditinstitutternes lån kunne blive følgen. Der har således været tale om ved en indsats fra reservefondene at undgå endnu større tab som følge af, at panterne skulle blive nødlidende. I den forbindelse kan også fremhæves, at hver enkelt støtteaktion har skullet godkendes af boligministeren (boligstyrelsen).

Den af de 3 kreditforeninger foreslåede generelle støtteordning for kriseramte landmænd adskiller sig væsentligt fra den tidligere ordning om støtte til almennyttigt byggeri og statsstøttede kollegier derved, at forslaget bygger på, at støtte skal kunne ydes, selv om der kun i helt ekstraordinære tilfælde vil være tale om, at de pågældende landbrugsejendomme ikke yder tilstrækkelig sikkerhed for

1. prioritetslånet. Der er altså ikke tale om en støtte, der er nødvendig for at undgå truende tab for de pågældende foreninger.

Gennemførelse af en sådan isoleret lov-hjemmel for reservefondsstøtte, der ikke bygger på »nødretragsbetragtninger« forekommer særlig betænkelig, idet man herved uden mere principielt at tage stilling til reservefondenes anvendelse og dispositionskompetencen hertil, og uden at løse de med anvendelsen af reserverne forbundne privat- og nationaløkonomiske problemer – herunder hensynet til den samfundsmæssige opsparring – åbner op for, at andre låntagersektorer eller brancher m.v. gør krav på etablering af tilsvarende støtteordninger.

*Dansk Landbrugs Realkreditfond*s repræsentant ser med sympati på kreditforeningernes forslag. Med hensyn til Dansk Landbrugs Realkreditfond gælder imidlertid særlige vedtægtsmæssige bestemmelser om sikkerheden for obligationerne, hvorfor Dansk Landbrugs Realkreditfond ikke selv kan bidrage med et tilsvarende forslag om henstand.

Med venlig hilsen

BENT RASMUSSEN

/ Torben Gjede

## JUSTITSMINISTERIET

Den 18. juli 1980

**Notat om en række kreditforeningers forslag til støtteordning for kriseramte landmænd**

1. Boligministeriet har den 16. juli 1980 i anledning af et forslag fra Jyllands Kreditforening, Kreditforeningen Danmark og Forenede Kreditforeninger om en generel henstandsordning med terminsydelser for kriseramte landmænd anmodet justitsministeriet om en udtalelse. Boligministeriet ønsker en vurdering af mulighederne for administrativt at gennemføre kreditforeningernes forslag samt en udtalelse om forslaget grundlovs-mæssighed. Vedrørende det nærmere indhold af kreditforeningernes forslag henvises til forslag vedrørende støtte til kriseramte landmænd af 26. juni 1980 og de pågældende institutters skrivelse af 3. juli 1980 til boligministeren.

2. Det fremgår af kreditforeningernes forslag til henstands- og låneordning, at afgrænsningen af, hvilke landmænd der skal være berettiget til at opnå støtte efter den skitserede ordning, tænkes foretaget i tilknytning til de krav, der er indeholdt i lov nr. 131 af 9. april 1980 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd. Det er efter denne lov en betingelse for ydelse af garanti og rentetilskud, at det må antages, at ansøgeren efter gældssaneringen vil kunne videreføre landbrugsdriften og opfylde sine økonomiske forpligtelser. Efter den af kreditforeningerne foreslåede ordning skal der udstedes pantebrev for henstands- og i særlige tilfælde lånebeløbet med panteret efter den gældsbyrde, der kan godkendes som grundlag for den fremtidige økonomi efter gælds-saneringsloven.

3. De tre kreditforeningers adgang til at yde lån reguleres af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter. § 10, stk. 1, i denne lov har følgende ordlyd:

»Lån med 1. prioritet skal med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed in-

den for 40 pct. af ejendommens værdi, dog 50 pct. for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, ejendomme til gartneri og frugtplantager samt for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller og ejendomme til industri og håndværk. Lån mod sekundær prioritet ud over de i 1. punktum angivne lånegrænser kan kun ydes til de i stk. 2-5 nævnte formål.«

Efter stk. 2-5 kan der ikke ydes lån mod sekundær prioritet til landbrugsejendomme.

Efter de før realkreditloven gældende regler var lånegrænsen for lån mod 1. prioritets panteret normalt 60 pct. af værdien og for lån mod sekundær panteret normalt 75 pct. I de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jfr. F.T. 1969-70, tillæg A, sp. 3288-89, er det anført, at man med en nedsættelse af bl. a. lånegrænserne for institutternes lån tilstræbte at opnå en bedre balance på obligationsmarkedet.

Realkreditloven omfatter som nævnt ikke særlig realkredit til landbrugsejendomme. Særlig realkredit til disse ejendomme kan imidlertid ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond, jfr. lov nr. 278 af 7. juli 1960. Lånegrænsen for fondens lån er 70 pct. af værdien af den belånte ejendom.

I bemærkningerne til realkreditlovens § 10 (F.T. 1969-70, tillæg A, sp. 3298), anføres der om lån i landbrugsejendomme følgende:

»Lån i landbrugsejendomme m. v. udover en lånegrænse på 40 pct. vil alene kunne ydes af den i henhold til særlig lov oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond, og i det væsentlige kun når formålet er opførelse og modernisering af bygninger eller formidling af generationsskifter.«

I boligudvalgets betænkning over lovforslaget om realkreditinstitutter (F.T. 1969-70, tillæg B, sp. 2286), anføres følgende om opgavefordelingen mellem realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond:

»Således som de formål, hvortil der skal kunne ydes særlig realkredit, nu foreslås afgrænset ved de stillede ændringsforslag, er det som nævnt ovenfor forudsat, at særlig realkredit indenfor sektorerne industri og håndværk samt landbrug, skovbrug, gartnerier og frugtplantager kun skal kunne ydes af specialinstitutter, idet den ovenfor omtalte særlige sagkundskab ved lånesagsbehandlingen for den yderste belåning her er i særlig grad påkrævet.«

Efter de i tre kreditforeningers forslag til støtteordning til kriseramte landmænd skal der ydes lån mod sekundær prioritet. Det bemærkes i den forbindelse, at tilsagt henstand med terminsydelser efter justitsministeriets mening må anses som ydelse af lån.

På baggrund af det anførte om realkreditlovens § 10, stk. 1, og dens forarbejder, må det efter justitsministeriets opfattelse antages, at sekundære realkreditlån til landbrugsejendomme som led i en almindelig ordning, som den skitserede, ikke kan ydes af de tre kreditforeninger uden lovændring. Efter justitsministeriets mening gælder dette, uanset om lånet finansieres ved obligationsudstedelse eller af reservefondsmidler.

4. a. Det fremgår ikke udtrykkeligt af kreditforeningernes forslag til støtteordning, hvorledes man nærmere har tænkt sig ordningen finansieret. Det må imidlertid efter boligministeriets opfattelse formentlig antages, at ordningen skal finansieres ved hjælp af institutternes reservefondsmidler. Der opstår derfor tillige spørgsmålet om den foreslåede ordnings forhold til realkreditlovens regler om reserver.

b. Realkreditlovens §§ 23 og 24 indeholder regler om reservernes tilvejebringelse og størrelse, samt regler om låntagernes eventuelle solidariske ansvar.

Loven indeholder ikke nærmere bestemmelser om reservernes funktion, ud over at det i § 23, stk. 1, er bestemt, at instituttets forpligtelser, foruden gennem pantessikkerheden i de belånte ejendomme, skal være sikret af reserverne.

I den redegørelse om styring af byggevirk-somhedens omfang, der er afgivet af en af boligministeren den 3. september 1975 nedsat

arbejdsgruppe, er der herom bl. a. anført følgende (side 50):

»Reservefondene har flere funktioner. De har både for kreditor, debitor og låneinstitut betydning som *likvid kapital*. Ud fra praktiske og administrative hensyn må der tillægges denne funktion betydelig vægt som stødpude ved restancer på prioritetsydelser og tab på nødlidende panter. Ved tab af større omfang kan det endvidere være praktisk og muligvis nødvendigt via reservefondene at kunne udligne tabet over en årrække. I forholdet mellem institut og obligationsejer er reserverne en del af det samlede *sikkerhedsgrundlag*. Sammenlignet med omfanget af det supplerende sikkerhedsgrundlag, som ligger i det solidariske ansvar, der påhviler debitorer eller garanter, er reservernes omfang imidlertid meget beskedent. I forholdet til den supplerende sikkerhed må reservernes funktion navnlig vurderes på baggrund af kravene i loven eller vedtægterne om reservernes mindstestørrelse samt pligten til at indbetale ekstraordinære bidrag til fyldestgørelse af det solidariske ansvar, hvis reserverne kommer under dette minimum. Den del af reservefonden, der overstiger det krævede minimum, er således en *stødpude* imod, at den solidariske hæftelse træder i funktion.

Reservefondene tjener således såvel debitorinteresser som kreditorinteresser, hvilket må tages i betragtning ved overvejelser om fondenes eventuelle inddragelse i kurssikringsproblematikken.«

I særlige tilfælde, hvor der har været risiko for, at realkreditinstitutternes lån skulle blive nødlidende, er der blevet tilvejebragt særlig lovhjælp for, at institutterne kunne yde lån af deres reserver. Det er f. eks. sket ved § 10, stk. 3, i lov nr. 235 af 8. juni 1979 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøtte til kollegier. I bemærkningerne til lovforslaget hedder det i tilslutning til denne bestemmelse:

»Ved tilrettelæggelsen af *realkreditinstitutternes* deltagelse i støtteordningen må lovgivningen om disse institutters forhold iagttages. Institutterne skal efter realkreditloven sikre obligationernes sikkerhed, bl. a. ved opbygning af reserver. Det er ikke realkreditinstitutternes opgave at yde støtte til nedbringelse af boligudgifterne, f. eks. for unge under uddannelse. De bidrag, som låntagerne har ind-



betalt til institutternes reservefonde, er indbetalt til sikring mod tab og ikke til ydelse af huslejetilskud. I de ordninger, der hidtil er gennemført inden for det almenyttige byggeri og for enkelte kollegier, har baggrunden for realkreditinstitutternes støtte med midler fra deres reservefonde været, at de pågældende byggerier ellers måtte forudses at blive nødlidende, således at tab på realkreditinstitutternes lån kunne blive følgen. Der er således tale om ved en indsats fra reservefonde at undgå endnu større tab ved, at panterne bliver nødlidende.

Hvis realkreditinstitutterne som led i en mere almindelig ordning for kollegierne skal deltage med støtte fra deres reservefonde, må det derfor forudsættes, at der er tale om en støtte, der er nødvendig for at undgå truende tab som følge af vanskeligheder ved at holde kollegierne udlejet til en rentabel leje.

Realkreditinstitutternes indsats må således begrænses til medvirken ved at skaffe de beløb, som skal til for at bringe underskud ud af verden på samme måde, som tilfældet er ved trojkaløsningerne inden for det almenyttige byggeri, medens udgifterne ved en løbende driftsstøtte som nævnt må dækkes af stat og kommune.«

c. Hverken realkreditloven eller de i medfør af denne udfærdigede administrative forskrifter indeholder udtrykkelige regler om reservefondsmidlernes anbringelse. Heller ikke bemærkningerne til lovforslaget indeholder bidrag til belysning af dette spørgsmål.

Derimod fremgår det af lovens § 8, at tilsynet med institutterne bl. a. skal påse, at hensynet til obligationernes sikkerhed tilbørligt iagttages. På denne bestemmelse sammenholdt med lovens § 23, stk. 1, kan muligvis støttes en forudsætning om, at reservefondsmidlerne skal anbringes sikkert og tilstrækkeligt likvide.

Da reserverne ifølge lovens § 23, stk. 1, skal tjene som sikkerhed for instituttets forpligtelser ved siden af pantesikkerheden, kan der formentlig heraf udledes en yderligere

forudsætning om, at reservefondsmidlerne for lån mod 1. prioritet ikke som led i en almindelig ordning kan benyttes til lån mod sekundær prioritet.

d. Det må på denne baggrund efter justitsministeriets opfattelse formentlig antages, at realkreditlovens regler om reserver bevirker, at der ikke uden særlig lovhjemmel vil kunne etableres en ordning, som den de tre kreditforeninger har foreslået. Det bemærkes i den forbindelse, at den nu foreslåede støtteordning ikke primært tager sigte på at beskytte institutterne mod tab, idet det bortset fra helt ekstraordinære tilfælde må antages, at landbrugsejendommens værdi yder tilstrækkelig sikkerhed for kreditforeningernes 1. prioritetslån. Tidligere har der som nævnt været etableret særlige ordninger, hvorefter realkreditinstitutterne kunne yde lån mod pant i fast ejendom af reserverne, fordi der var risiko for, at institutternes lån skulle blive nødlidende. Selv i disse tilfælde, har man imidlertid anset det for nødvendigt at tilvejebringe lovhjemmel for ordningen.

5. Med hensyn til forholdet til grundlovens § 73 bemærkes, at kreditforeningernes forslag er udtryk for en generel støtteordning til fordel for kriseramte landmænd, og at den pågældende anvendelse af reservefondsmidler i forhold til såvel den enkelte låntager som obligationsejer, må anses som et ejendomsindgreb af yderst begrænset intensitet.

På denne baggrund er det justitsministeriets opfattelse, at den foreslåede støtteordning ikke vil have karakter af ekspropriation, jfr. grundlovens § 73.

#### 6. Konklusion.

Efter justitsministeriets mening må det på baggrund af realkreditlovens regler om lånegrænser og reserver antages, at gennemførelsen af den støtteordning, som de tre kreditforeninger har foreslået, kræver særlig lovhjemmel. Støtteordningen kan efter justitsministeriets opfattelse ikke anses for at være af ekspropriativ karakter.

## Bilag 7

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

1. I § 10, stk. 1, 1. pkt., erstattes: »hoteller og ejendomme til industri og håndværk« af: »og hoteller«.

2. I § 10, stk. 1, 2. pkt., ændres »stk. 2-7« til: »stk. 2-9«.

3. § 10, stk. 5-6, affattes således:

»Stk. 5. Lån til opførelse af ejendomme til industri og håndværk kan ydes inden for en lånegrænse på 70 pct., når lånet ydes af et institut, der er godkendt til at yde lån mod sekundær prioritet i sådanne ejendomme. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1 mill. kr., kan lån inden for en lånegrænse på 70 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen reguleres én gang årligt på grundlag af det pr. 1. januar af Danmarks Statistik beregnede byggeomkostningsindeks for etageboligbyggeri. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen af indekset pr. 1. januar 1981.

Stk. 6. Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.«

4. § 10, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 3, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter eller den værdiforøgelse, arbejdet har tilført ejendommen. I lånet fragår eventuel offentlig støtte.«

5. Efter § 10, stk. 7, indsættes som nye stykker 8-9:

»Stk. 8. Lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse kan ydes efter samme regler som i stk. 7. Lån til energibesparende foranstaltninger i kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk – herunder også kommunale ejendomme af denne art uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, – kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Lånet kan ikke overstige de afholdte udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af de arbejder, hvortil der kan ydes lån, om lånebetingelserne og om låneudmålingen.

Stk. 9. Lån efter stk. 7 og 8 kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 10.000 kr. Denne beløbsgrænse reguleres efter reglerne i stk. 5.«

§ 10. Lån mod 1. prioritet skal med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for 40 pct. af ejendommens værdi, dog 50 pct. for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, ejendomme til gartneri og frugtplantager samt for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller og ejendomme til industri og håndværk. Lån mod sekundær prioritet ud over de i 1. punktum angivne lånegrænser kan kun ydes til de i stk. 2-7 nævnte formål.

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

Stk. 3. Lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct., når mindst 1/3 af lejerne har tegnet andele.

Stk. 4. Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere reg-

ler til afgrænsning af, i hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.

*Stk. 5.* Lån til om- og tilbygning af udlejningsejendomme til helårsbeboelse med henblik på at forøge antallet af lejligheder og boligarealet samt moderniseringer af sådanne ejendomme kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse, og lånet kan højst udgøre 75 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen.

*Stk. 6.* Lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk – herunder også kommunale ejendomme af denne art uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2 – samt lån til brandsikringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Lånet kan ikke overstige de afholdte udgifter med fradrag af eventuelt offentligt tilskud eller anden offentlig støtte. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af de arbejder, hvortil der kan ydes lån, om lånebetingelserne samt i tilfælde, hvor den offentlige støtte ydes i form af skattefradrag, om låneudmålingen.

*Stk. 7.* Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

**6. § 11, stk. 1, 3. pkt., ophæves.**

**7. I § 11 indsættes som nyt stk. 2:**

»*Stk. 2.* Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse kan også udmåles indenfor den pålydende værdi af obligationer, hvis provenu svarer til højst 80 pct. af den efter instituttets skøn rimelige kontantværdi af ejendommen.«

**8. I § 11 indsættes som nyt stykke:**

»*Stk. 3.* Nærmere regler om vurdering og låneudmåling fastsættes af boligministeren.«  
Det tidligere stk. 2 bliver herefter stk. 4.

**§ 11.** Lånegrænsen beregnes i forhold til en af instituttet foretagen eller godkendt vurdering af pantets værdi. Lånet udmåles under hensyntagen til lånets rentefod, amortisationsstid og øvrige vilkår samt karakteren af foranstående lån og andre behæftelser. Nærmere regler om låneudmåling og vurdering fastsættes af boligministeren.

*Stk. 2.* I ejendomme, der agtes bebygget, kan lån ydes på grundlag af pantets forventede værdi, såfremt der stilles behørig bankgaranti eller anden lige så betryggende sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

**9. I § 12 affattes 2. pkt. således:**

»Det kan dog i vedtægterne for et institut, der kun yder lån i ejendomme til industri og håndværk, bestemmes, at værdien af medpantatte maskiner og andet tilbehør medtages ved vurdering og belåning af sådanne ejendomme.«

**§ 12.** Lån i industrielle og dermed beslægtede ejendomme ydes på grundlag af værdien af ejendommens grund og bygninger. Det kan dog i vedtægterne bestemmes, at værdien af medpantatte maskiner og andet tilbehør medtages ved vurdering og belåning af sådanne ejendomme. Lånegrænsen beregnes da på grundlag af vurderingssummen for ejendommens grund med tilhørende bygninger og maskiner m.v. der er almindeligt anvendelige, med tillæg af halvdelen af vurderingssummen for maskiner m.v., der alene er anvendelige i virksomheder som den i ejendommen drevne. Ved beregningen af lånegrænsen kan vurderingssummen for de særlige maskiner m.v. ikke medregnes med højere beløb end halvdelen af den uden dette beløb ansatte værdi af ejendommen.

**10. I § 13, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »udlejningsejendomme«: »og andelsboliger«.**

**11. § 13, stk. 1, nr. 6, affattes således:**

»6) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning, energibesparende foranstaltninger samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.«

**12. § 13, stk. 1, nr. 8–10, ophæves.**

Nr. 11 bliver herefter nr. 8.

**§ 13.** Inden for de i § 10, stk. 1, 1. punktum, nævnte lånegrænser an amortisations-tiden for lån højst andrage:

1) 40 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse

- samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 4.
- 2) 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m.v., jfr. § 9, stk. 2, sidste punktum.
  - 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 af kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri, håndværk og fiskeri.
  - 6) 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 5.
  - 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse samt lån i forbindelse med overdragelse til lejere på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
  - 8) 20 år for lån til forbedring af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.
  - 9) 20 år for lån til forbedring af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri, håndværk og fiskeri, såfremt byggearbejdet påbegyndes inden udgangen af 1980. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 10 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.
  - 10) 20 år for lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse samt brandsikringsarbejder, jfr. § 10, stk. 6.
  - 11) 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (sommerhuse).

*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.

**13.** I § 14, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2-7« til: »stk. 2-9«.

**14.** I § 14, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »udlejningsejendomme«: »og andelsboliger«.

**15.** § 14, stk. 1, nr. 2-5, affattes således:

- »2) 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.
- 3) 20 år for lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 4) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.
- 5) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning, energibesparende foranstaltninger samt om- og tilbygninger af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.«

**16.** § 14, stk. 1, nr. 6, ophæves.

§ 14. I det omfang lån ikke har sikkerhed inden for de i § 10, stk. 1, 1. pkt., angivne lånegrænser, jfr. reglerne i § 10, stk. 2-7, kan amortisationstiden højst andrage:

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 4.
- 2) 20 år for lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 3) 20 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) 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 5.
- 5) 15 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk, dog 20 år for lån til byggearbejder, som påbegyndes inden udgangen af 1980.
- 6) 20 år for lån til energibesparende foranstaltninger samt brandsikringsarbejder, jfr. § 10, stk. 6.

*Stk. 2.* § 13, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

## 17. §§ 17 b og 17 c ophæves.

§ 17 b. Ved belåning af ejendomme hvor der påbegyndes byggearbejder i tiden fra 1. oktober 1976 til udgangen af 1980, ændres de foranstående bestemmelser om långivningen på følgende punkter:

- 1) Procentsatserne i § 10, stk. 5, 2. pkt., på 15 pct. og 75 pct. ændres til henholdsvis 10 pct. og 90 pct.
- 2) Procentsatsen i § 13, stk. 1, nr. 8, på 15 pct. ændres til 10 pct.
- 3) Reglen i § 10, stk. 5, som ændret ved nr. 1), og reglen i § 14, stk. 1, nr. 4, gælder også for parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 4) Amortisationstiden på 20 år i § 14, stk. 1, nr. 3, ændres til 30 år.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, såfremt låntageren godtgør, at byggearbejdet er påbegyndt som nævnt i stk. 1 og er videreført uden afbrydelse på normal måde. Ved opførelse af bebyggelse betragtes arbejdet som påbegyndt, når arbejdet med fundamenteringen er iværksat. Inden udløbet af 1980 skal låntageren anmelde byggearbejdets påbegyndelse til det realkreditinstitut, hvori lånet ydes.

Stk. 3. Er betingelserne i stk. 1 og 2 opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af 1981, dog udgangen af september 1982 for byggearbejder, hvis værdi overstiger 1 mill. kr.

§ 17 c. Udover lån efter § 10, stk. 5, kan der inden for en lånegrænse på 75 pct. i udlejningsejendomme til helårsbeboelse ydes lån til hel eller delvis finansiering af udgifter til forbedring, opretning og isolering m.v. Inden for samme lånegrænse kan der ydes lån til hel eller delvis finansiering af brandsikringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. Lån efter 1. og 2. pkt. kan ikke overstige de afholdte udgifter, og de årlige ydelser på lånet skal kunne dækkes inden for et beløb, der for forbedringsarbejder m.v. svarer til 1 pct. og for brandsikringsarbejder 2 pct. af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering af landets faste ejendomme. Lånets amortisations tid kan højst andrage 20 år.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 til forbedringsarbejder m.v. kan kun ydes til byggearbejder, der påbegyndes i tiden fra 1. marts 1977 til udgangen af marts 1979 og videreføres uden afbrydelse på normal måde. Det påhviler låntageren at godtgøre, at byggearbejdet er påbegyndt inden for den nævnte periode, og låntageren skal inden periodens udløb an-

melde byggearbejdets påbegyndelse til det realkreditinstitut, hvori lånet ydes.

Stk. 3. Lån efter stk. 1 til brandsikringsarbejder kan kun ydes til byggearbejder, der er påbegyndt inden udgangen af marts 1979. Det påhviler låntageren at godtgøre, at byggearbejdet er påbegyndt inden denne dato.

Stk. 4. Er betingelserne i stk. 1, jfr. stk. 2 og 3, opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1980.

## 18. Efter § 23 indsættes:

»§ 23 a. Som led i en gældssaneringsordning for landmænd, der er i økonomiske vanskeligheder, kan et realkreditinstitut efter reglerne i §§ 23 b-e give en ekstraordinær henstand med betalingen af terminsydelser på sådanne af instituttets lån i ejendommen, der er ydet inden 1. juli 1980, jfr. dog § 23 c, stk. 3.

Stk. 2. Henstanden gives som et lån af instituttets reserver, og skyldige terminsydelser modregnes heri.

§ 23 b. Ydelse af henstandslån er betinget af, at ejendommens ejer

- 1) enten har erhvervet ejendommen i tiden fra 1. januar 1974 til 31. december 1979 eller har foretaget væsentlige investeringer i driftsbygninger på ejendommen i det nævnte tidsrum med henblik på animalsk produktion eller i væksthuse og lignende,
- 2) har jordbrug som væsentligste erhverv og
- 3) er kommet i sådanne økonomiske vanskeligheder, at der efter realkreditinstitutets skøn er behov for lån til gennemførelse af en sanering af gælden.

Stk. 2. Ydelse af lån er endvidere betinget af, at ansøgeren efter instituttets skøn vil kunne videreføre landbrugsbedriften og opfylde sine økonomiske forpligtelser over for instituttet.

Stk. 3. Har landbrugsministeren fraveget bestemmelserne i § 2, stk. 1, i lov nr. 131 af 9. april 1980 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd (gældssaneringsloven), kan realkreditinstitutet i samme omfang fravige bestemmelserne i stk. 1, nr. 1 og 2.

Stk. 4. Herudover kan instituttet fravige betingelserne i stk. 1, nr. 1 og 2, i andre ganske særlige tilfælde, hvor ejerens vanskelige situation hidrører fra omstændigheder, der

efter instituttets skøn må sidestilles med de deri beskrevne forhold, og når sagen har været behandlet i det i § 23 f nævnte udvalg, og dette har givet sin tilslutning.

*Stk. 5.* Lån kan kun ydes én gang. Ansøgning skal være indgivet senest den 30. juni 1981.

**§ 23 c.** Lånet kan ikke overstige 1 års terminsydelser på de lån, som instituttet har ydet med 1. prioritet i ejendommen.

*Stk. 2.* Under ganske særlige omstændigheder kan lånet dog udgøre indtil 2 års terminsydelser på instituttets lån i ejendommen.

*Stk. 3.* Ydes der under sådanne særlige omstændigheder som led i gældssanereringen et nyt realkreditlån med 1. prioritet, kan henstandsordningen uanset tidsfristen i § 23 a, stk. 1, omfatte ydelser på dette lån.

*Stk. 4.* Lån i henhold til stk. 2 og 3 kan højst andrage et beløb svarende til 1 års terminsydelser på et normalt 1. prioritetslån fra instituttet i den pågældende ejendom.

*Stk. 5.* Lånet kan forhøjes med udgiften til stempelafgift.

**§ 23 d.** Lånet skal opfylde følgende betingelser:

- 1) Lånet ydes som annuitetslån og forrentes med 6 pct. p.a.
- 2) Lånet, der forfalder ved ejerskifte, forrentes og afdrages med lige store halvårige beløb over en periode på højst 16 år. I det første halvår er lånet dog rente- og afdragsfrit.
- 3) Lånets hovedstol skal sikres ved oprykkende panteret med prioritet efter de panteretigheder, som instituttet lægger til grund ved gældssaneringsordningen.

*Stk. 2.* Ydes lån til ejeren af et selvstændigt jordbrug, som er undergivet pantsætningsbegrænsninger efter § 23 eller § 54 i

statshusmandsloven eller efter lov om foranstaltninger vedrørende landbrugets gæld, kan panteretten efter stk. 1 tinglyses på ejendommen uden særlig tilladelse.

**§ 23 e.** Et instituts samlede udlån efter § 23 a må ikke overstige en andel af instituttets generalreservfond pr. 30. november 1979, som svarer til forholdet mellem instituttets senest opgjorte årlige udlån til landbrugs-ejendomme og instituttets totale, årlige nyudlån.

*Stk. 2.* I instituttets årsregnskab skal angives antallet og summen af lån efter § 23 a, ligesom der i regnskabet skal gives særskilte oplysninger om antallet og størrelsen af restancer og tab vedrørende disse lån.

**§ 23 f.** Boligministeren nedsætter et udvalg med repræsentanter for de realkreditinstitutter, der yder lån i landbrugsejendomme, og for Dansk Landbrugs Realkreditfond, De samvirkende danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, landbrugsministeren og boligministeren.

*Stk. 2.* Udvalget har til opgave at sikre en ensartet administration af §§ 23 a-e og dennes samordning med administrationen af gældssaneringsloven.

*Stk. 3.* Er der meddelt afslag på en ansøgning om støtte efter gældssaneringsloven, kan lån efter nærværende lov kun ydes efter forhandling med Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, der kan forlange sagen behandlet af det i stk. 1 nævnte udvalg.

*Stk. 4.* I tilfælde, hvor udvalget ikke har kunnet give sin tilslutning i sager, der er forelagt i henhold til stk. 3 og § 23 b, stk. 4, kan lån kun ydes med boligministerens godkendelse.«

**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter.**

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter med senere ændringer, senest som ændret ved lov nr. 73 af 20. februar 1980, jfr. lovbekendtgørelse nr. 364 af 6. august 1980, 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.