

Til lovforslag nr. L 204. Betænkning afgivet af landbrugs- og fiskeriudvalget den 22. maj 1985

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån m.fl.

(Finansieringsreform for landbruget)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren og landbrugsministeren til skriftlig besvarelse.

Udvalget har modtaget mundtlig og/eller skriftlig henvendelse fra:

Dansk Erhvervsgartnerforening,
 Dansk Landbrugs Realkreditfond og
 Danske Husmandsforeninger.

Der er af et flertal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (socialdemokratiets, socialistisk folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag med følgende bemærkninger:

I rapport fra Danske Husmandsforeningers Tværpolitiske Udvalg gives der udtryk for bekymring over familiebrugets fremtid.

Rapporten fremhæver, at en finansieringsreform vil kunne hjælpe familiebruget.

Dette lovforslag er udtryk for, at udvalgsflertallet også mener, det er nødvendigt med en finansieringsreform, som ønsket af Husmandsforeningerne.

I Husmandsforeningernes Tværpolitiske Udvalgs rapport hedder det bl.a.:

»Salgsprisen på en ejendom er i nogen grad afhængig af den årlige ydelse på lånene.

Derfor kan man risikere, at en bedre finansiering vil påvirke ejendomspriserne i opadgående retning. Det er ikke hensigten med en finansieringsreform.

Målet er at give en større lønsomhed til det almindelige familiebrug og bedre muligheder for nyetablering.

Ved handel bliver det nødvendigt at sikre sig, at bedre lånemuligheder ikke kapitaliseres.«

Og dette mener udvalgsflertallet er rigtigt, og flertallet vil derfor følge prisudviklingen nøje.

For at sikre at mange brug af mange størrelser består, er det flertallets opfattelse, at det er nødvendigt, at flere unge får mulighed for at etablere sig, og at nogle af de allerede etablerede får mulighed for omprioritering med nye lånetyper.

Sikres dette, vil en forceret strukturudvikling mod meget store enheder, eventuelt i selskabseje, kunne imødegås.

Flertallet mener, at det også er rimeligt gennem landbrugsloven at sikre mange brug.

Flertallet henstiller derfor til landbrugsministeren, at ministeren, efter forhandling med landbrugets organisationer, nedsætter den i henhold til landbrugslovens § 13, stk. 3, nr. 3, fastsatte beløbsgrænse.

Beløbsgrænsen er i dag fastsat til 500.000 kr. (vurdering 1. april 1982 – kontant ejendomsværdi, ekskl. stuehus).

Flertallet henstiller, at beløbet senest 1. januar 1986 nedsættes til 300.000 kr.

Flertallet ønsker herved at sikre, at gode, reelle brug, der ikke kan betragtes som bæredygtige (heltidsbrug), ikke bliver nedlagt.

Som supplerende bemærkninger til de stillede ændringsforslag kan oplyses, at obligationsserier, som ændringsforslagene lægger op

til, er fuldt indekserede obligationsserier, hvis amortisationsforløb ligger meget tæt op ad de nuværende I-obligationer.

Bag obligationsudstedelsen ligger en pantebrevspulje omfattende to typer pantebreve udstedt til realkreditinstituttet. Den ene type vedrører de såkaldt stående lån, dvs. lån, hvor der skal ske refinansiering ved hvert ejerskifte eller senest hvert 30. år. Derfor vil den gennemsnitlige indfrielse her være større end en tredivededel eller 3,3 pct. Hertil kommer den indfrielse, som skyldes statens såkaldte afdragsbidrag til realkreditinstituttet. Nettoresultatet bliver sandsynligvis, at amortisationsbetalingerne fra denne type pantebreve næppe vil adskille sig væsentligt fra amortisationsbetalingerne fra den anden type pantebreve, der ligger bag obligationsudstedelsen, nemlig de rene serielån.

Et *mindretal* (det konservative folkeparti og venstres medlemmer af udvalget samt Steenholdt (Grønll.)) kan ikke medvirke til lovforslagets gennemførelse og vil i øvrigt rede-gøre for sin stilling ved 2. behandling.

Et *andet mindretal* (kristeligt folkeparti medlem af udvalget) vil undlade at stemme til ændringsforslagene, men indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med følgende bemærkninger:

Kristeligt folkeparti ønsker stadig, at familiebruget og selvejet skal være bærende elementer i dansk landbrug.

Derfor ser kristeligt folkeparti med bekymring på den nuværende strukturudvikling frem mod få, store brug. Kristeligt folkeparti mener derfor, at tiden er inde til en samlet lovgivning, der kan ændre nævnte udviklingsforløb, således at det almindelige selvejende familiebrug igen kan blive konkurrencedygtigt.

Kristeligt folkeparti mener ikke, nærværende lovforslag imødekommer anførte lovgivningskrav. Arne Bjerregaard mener, at forslaget kan påvirke strukturudviklingen i en positiv retning, og vil derfor undlade at stemme til ændringsforslagene og stemme for lovforslaget ved 3. behandling.

Ændringsforslag

Af et *flertal* (S, SF og RV):

Til § 1

1) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 1, stk. 2, ændres »§ 2, stk. 6,« til: »§ 2, stk. 2 og 8,«, »§ 3, stk. 1« til: »§ 3«, og *sidste punktum* udgår.

2) I *nr. 2* ændres »der bliver stk. 4 og 5« til: »der bliver stk. 6 og 7«.

3) I det under *nr. 3* foreslåede nye § 2, stk. 2, ændres i *1. pkt.* ordene »delvis indeksregulerede lån« til: »særlige jordbrugslån, hvor renten af restgælden reguleres efter nettoprisindekset, medens selve restgælden reguleres med 70 pct. af ændringerne i nettoprisindekset«, og efter stykket udgår ordene »Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.«

4) Efter *nr. 3* indsættes som nyt nummer: »01. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»Stk. 3. De i stk. 2 beskrevne jordbrugslån finansieres ved udstedelse af indeksobligationer, jfr. § 5.

Stk. 4. Hver termin yder staten hvert af de långivende realkreditinstitutter et afdragsbidrag svarende til 30 pct. af det beløb, hvorved restgælden på de til finansieringen af jordbrugslåne udstedte obligationer indeksreguleres.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 5-8.«

5) *Nr. 4* og *nr. 5* udgår.

6) I *nr. 6* ændres »§ 2, stk. 6« til: »§ 2, stk. 8«.

7) I *nr. 7* ændres »§ 2, stk. 3-5« til: »§ 2, stk. 5-7«.

8) *Nr. 8* affattes således:

»8. I § 4 indsættes efter stk. 12 som nyt stykke:

»Stk. 13. Lån efter § 2, stk. 2, refinansieres ved ejerskifte ved realkreditinstituttets indfrielse af de ved lånets optagelse solgte indeksobligationer samt salg af den fornødne mængde indeksobligationer i en på refinansieringstidspunktet åben serie. De ved lånens optagelse udstedte pantebreve indestår således på vilkår, at køberen af ejendommen stilles, som om nye lån efter § 2, stk. 2, var optaget med bevarelse af den hidtidige priori-

tetsstilling. Stående lån skal dog refinansieres mindst hvert 30. år. Stående lån forfalder ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften. 1.—4. pkt. kan ikke fraviges ved aftale.«

Stk. 13 bliver herefter stk. 14.«

9) Nr. 9 og nr. 10 udgår.

10) Efter nr. 10 indsættes som nyt nummer:

»02. I § 5 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Såfremt der mod pant i en ejendom ydes lån efter såvel § 2, stk. 2, 2. pkt., som § 2, stk. 2, 3. pkt., udstedes et pantebrev for hver låntype, idet begge lån dog finansieres ved salg af obligationer i samme indeksobligationsserie.«

Stk. 4—6 bliver herefter stk. 5—7.«

Til § 2

11) I den foreslåede affattelse af § 10, stk. 1, nr. 2, i lov om realkreditinstitutter ændres »75 pct.« til: »70 pct.«, og »§ 2, stk. 6« ændres til: »§ 2, stk. 8«.

Til § 3

12) Nr. 2 udgår.

Bemærkninger

Til nr. 1, 2, 6 og 7

Der er alene tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 3

Der foreslås indført særlige jordbrugslån, hvor renten af restgælden reguleres efter nettoprisindekset, medens selve restgælden reguleres med 70 pct. af ændringerne i nettoprisindekset.

Til nr. 4

Medens jordbrugerens gæld til realkreditinstituttet alene reguleres med 70 pct. af ændringerne i nettoprisindekset, bliver realkre-

ditinstituttets gæld til obligationsejerne 100 pct. indeksreguleret efter nettoprisindekset. Differencen dækkes af statstilskud til realkreditinstituttet.

Til nr. 5

Det foreslås at lade jordbrugslånene være kontantlån i lighed med de nugældende indekslånetyper.

Til nr. 8

Med henblik på at fastholde prioritetsstillingen for de ydede jordbrugslån foreslås, at disse indestår ved ejerskifte, men at der finder en refinansiering sted, således at erhververe af ejendomme stilles, som om nyoptagelse af jordbrugslån havde fundet sted. Da de stående lån ikke forfalder, skal tilsvarende refinansiering heraf finde sted senest 30 år efter låneoptagelsen eller det sidste ejerskifte. Lånene vil naturligvis i stedet om ønsket af låntager ekstraordinært kunne indfries. Stående lån forfalder alene ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften eller ved anden form for misligholdelse. Bestemmelsen kan ikke fraviges ved aftale, men udelukker ikke, at der i pantebrevet i forbindelse med lånets oprettelse aftales yderligere forfaldsgrunde.

Til nr. 9

Som en konsekvens af nr. 5 bortfalder den særlige adgang til kontant indfrielse til pari.

Til nr. 10

Ved at finansiere begge låntyper ved salg af indeksobligationer i samme serie udlignes forskelle i udtrækningschancerne for obligationerne. Teoretisk er disse forskelle dog ikke store, da der skal ske refinansiering af de stående lån ved ejerskifter, og disse finder gennemsnitligt sted ca. hvert 30. år eller med samme mellemrum som serielånene løber.

Til nr. 11 og 12

Det vil næppe være rigtigt at forhøje den samlede realkredits lånegrænser.

Knud Østergaard (KF) fmd. Carl Martin Christensen (KF) Elisabeth Krog (KF)

Rønholt (KF) Povl Brøndsted (V) Ivar Hansen (V) Arne Bjerregaard (KrF)

Steenholdt (Grønl.) Svend Andersen (S) Arne Jensen (S) Lohmann (S)

Henning Nielsen (S) Stavvad (S) Bjørn Westh (S) nfm. Gade (SF) Inger Harms (SF)

Larsen-Ledet (RV)

Partierne CD, VS, FP og FD havde ikke medlemmer i udvalget.

Bilag

**Sammenligning af nye landbrugsfinansieringslån med
traditionelle lån**

Eksempel:

Ejendom kontant værdi 2,5 mill. kr.
Belåning 70 pct.
Inflation 5 pct. p.a.

A. Traditionelt lån:

Kontant hovedstol 1.750.000 kr.
Løbetid 30 år.
Rente 12,64 pct.

B. Kombinationslån som foreslået af S, SF og RV:

1. Stående lån (70 pct. indeksering)
Kontant del hovedstol 625.000 kr.
Rente 2,8 pct. p.a.
2. Serielån (70 pct. indeksering)
Kontant del hovedstod 625.000 kr.
Rente 3,43 pct. p.a.
Afdrages over 30 år.
3. Traditionelt lån 500.000 kr.
som ovenfor.

	Margi- nal skat- tepct.	Forskel i nettoy- delse ef- ter skat A minus B (kr.)	Gældsprocent	
			A	B
År 1	0	96.572	66,4	67,4
År 4	45	43.096	56,6	60,2
År 11	70	14.019	37,7	45,6
År 30	70	75.777	0	16,2