

over 40 år. Da der vil kunne forekomme tilfælde, hvor særlige omstændigheder taler for, at 35-års grænsen fraviges, er det foreslået, at landbrugsministeren kan gøre undtagelse i den henseende (stk. 2).

Til § 2.

Da etableringen ikke alene består i ejendommens overtagelse, men også ofte i en række investeringer i besætning og inventar m. m., foreslås givet en frist på et år efter ejendommens overtagelse for indgivelse af låneansøgning.

Til § 3.

Som nævnt er et af formålene med statslåneordningen at råde bod på den høje effektive rente, som en køber af en landbrugsejendom for tiden må svare af lån i realkreditinstitutionerne. Med den foreslåede regel stilles låntageren i likviditetsmæssig henseende som om han havde opnået et 5 pct. lån til pari placeret i intervallet mellem 50 og 70 pct. af ejendommens handelsværdi.

Det kunne forekomme nærliggende, om reglen var udformet således, at statslånets størrelse udgjorde det kurstab, som i det aktuelle tilfælde blev konstateret på lån, optaget i et realkreditinstitut. En sådan bestemmelse ville imidlertid kunne have forskellige uheldige sider, som landbokommissionen har været inde på.

I forslaget har man derfor i stedet for at knytte statslånet til et konstateret kurstab på et aktuelt lån foretrukket at gå ud fra et tænkt 5 pct. 30-årigt lån af normal størrelse og med en kurs, som svarer til de gennemsnitlige markedsvilkår for lån af den pågældende art.

Regner man med, at kredit- og hypotekforeningslån tilsammen kan ydes op til 50 pct. af handelsværdien af en landbrugsejendom, samt at et tredje prioritets institut er villig til herefter at placere lån op til 70 pct. af handelsværdien, må et „normalt“ lån andrage 20 pct. af handelsværdien.

I betragtning af, at 5 pct. 30-årige kreditforeningsobligationer må skønnes at have omtrent samme kurs som 5 pct. 30-årige realkreditfondsoptioner — hvis de fandtes — ville have, har man valgt at lade et kursindeks for 5 pct. 30-årige kreditforeningsobligationer af åbne serier danne basis for beregning af kurstabet på det tænkte realkreditfondslån.

Er der f. eks. tale om en handelsværdi på 400.000 kr., og er den gennemsnitlige kurs på de omtalte kreditforeningsobligationer 65, vil statslånet maksimalt kunne andrage 28.000 kr.. Man har nemlig: 20 pct. af 400.000 kr. er 80.000 kr.. Med kurs 65 bliver kurstabet på et lån med hovedstol 80.000 kr. lig 35 pct. af 80.000 kr., hvilket udgør 28.000 kr.

Under de i eksemplet givne forhold kan der således være tale om et statslån på 28.000 kr. uanset størrelsen af de optagne kredit- og hypotekforeningslån og uden hensyn til vilkårene for et eventuelt 3. prioritetslån og altså uden hensyn til, om der ved købet overhovedet forekommer et kurstab.

Når det foreslås at give statslånet uden at binde det til en bestemt finansieringsform, skyldes det, at der findes mange individuelle finansieringsformer, og at det ikke kan være rationelt at udelukke sådanne lånsøgere, som måtte have formået at tilhandle sig en lempelig finansiering uden medvirken af f. eks. realkreditinstitutter.

Statslånet foreslås udmålt i forhold til en godkendt handelsværdi af vedkommende ejendom med besætning, driftsinventar og driftsmateriel inclusive de anskaffelser af besætning og andre driftsmidler, som køberens måtte foretage inden låneansøgningens indgivelse.

Såfremt ordningen skal fungere efter sin hensigt, er det vigtigt, at den godkendte handelsværdi så nøje som muligt følger de reelle handelspriser for egentlige normalprioriterede landbrugsejendomme. Der må dog ved vurderingen heraf ses bort fra åbenlys indflydelse fra udstykningsmuligheder og lignende. Det foreslås, at landbrugsministeren foreskriver de nærmere regler for fastsættelsen af handelsværdien. I de fleste tilfælde ønsker lånsøgeren tillige at optage lån i et eller flere af de bestående realkreditinstitutioner, der da vil lade foretage vurdering til låneefterretning, som normalt vil kunne stilles til rådighed for landbrugsministeriet. Disse institutioners lokale tillidsmænd og vurderingsmænd besidder normalt al den fornødne sagskundskab.

I de tilfælde, hvor låntageren alene ønsker at optage statslån, og hvor der ikke foreligger en (tidlige re) brugbar vurdering fra et realkreditinstitut, er det hensigten at lade en vurdering foretage ved lokale vurderingsmænd udmeldt af landbrugsministeren til formålet efter fælles indstilling fra kredit- og hypotekforeningernes respektive stående fællesudvalg og Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Udgiften pr. vurdering anslås til ca. 200 kr., og da antallet af lånesager, i hvilke der alene søges statslån, anslås til ca. 1.000 om året, vil den samlede vurderingsudgift for staten næppe overstige 200.000 kr. årligt.

Til § 4.

Lånene er efter forslaget fritaget for kontante ydelser de første 5 år. Til gengæld er det foreslået, at lånets hovedstol opskrives med 2 pct. pr. halvår. Dette modsvarer en årlig forrentning på 6-7 pct.