

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 erhvervsjendomme.
4. Lempelser af lånegrænser og amortisationstider for lån i boligejendomme og visse erhvervsjendomme.
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