

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

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

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

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

En del af det finansieringsbehov, som findes i sådanne overdragelser, kan derfor ikke dækkes med realkreditlån efter de gældende bestemmelser. For at afhjælpe dette og opnå de samme fordele som ved egentlige ejerskifter foreslås ikke alene tillægslånegrænsen for industri- og håndværksejendomme udvidet fra 35 til 60 pct. men også løbetiden for tillægslån forhøjet fra højst 10 til højst 20 år. Når den gældende lånegrænse på 60 pct. for denne ejendomskategori ikke samtidig foreslås forhøjet, skyldes dette, at industri- og håndværksejendommens reelle værdi kan være vanskelig at ansætte, da den i høj grad er afhængig af ejen-

dommens rentabilitet og aktuelle anvendelse. Der er med forslaget tilstræbt parallelitet mellem belåningsreglerne for industri- og håndværksejendomme og belåningsreglerne for landbrugsejendomme.

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

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

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

Forslagets finansielle og administrative konsekvenser

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

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

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

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensrettelse. Efter den gældende bestemmelse i realkreditloven er lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af industri- og håndværksejendomme begrænset til 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter som de tilsvarende lån i andre ejendomme. Efter ophævelsen af sondringen mellem