

sin ejendom, såfremt de to ejendomme er sampanstet til sikkerhed for lånet.

Stk. 2 har til formål at muliggøre realkreditinstitutternes udlån i henhold til særlig jordbrugslovgivning, således at alene den, til hvem lånet ydes, skal påføres pantebrevet som debitor.

Stk. 3 muliggør belåning af ideelle anparter af ejendomme, uden at samtlige ejendommens adkomsthavere skal være meddebitorer på lånet. Som betingelse skal der være tinglyst et dokument, som knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Bestemmelsen stiller ikke krav til udformningen af samejeoverenskomsten, men overlader i stedet til det enkelte realkreditinstitut at fastsætte krav herom.

I *stk. 4* fastsættes udgangspunktet om, at tilbehør til en fast ejendom kan medtages ved værdiansættelsen. Den nærmere afgrænsning af, hvilket tilbehør som kan medtages, beror på afgrænsningen af erhvervstilbehør og ejendomstilbehør i tinglysningslovens § 37, stk. 1, og § 38 som udmøntet i retspraksis. Det er en betingelse for belåning af tilbehøret, at det omfattes af pantebrevet i den faste ejendom. Såfremt der er usikkerhed om, hvorvidt løsøre omfattes af pantet i en fast ejendom, kan det ikke medtages i værdiansættelsen. Finanstilsynet kan fastsætte regler, som begrænser realkreditinstitutternes adgang til at medregne tilbehør ved værdiansættelsen af en ejendom, jf. bemærkningerne til § 12.

I *stk. 5* bestemmes det, at der ved værdiansættelsen kan medtages løsøre, der har den i tinglysningslovens § 37 forudsatte stedlige og driftsmæssige tilknytning til den faste ejendom, men ikke omfattes af § 37, fordi ejerne af løsøret og den faste ejendom ikke er identiske. Baggrunden for bestemmelsen er, at det væsentlige for den samlede ejendomsværdi er, at løsøret hører til ejendommen, og ikke hvem der ejer løsøret. Et eksempel på dette er en forpagtet landbrugsejendom, hvor forpagteren selv ejer maskiner m.v. Betingelsen for, at løsøret kan indgå i realkreditinstitutets værdiansættelse, er, at instituttet får pant i såvel den faste ejendom som i løsøre, at instituttet tinglyser løsørepantenteretten i personbogen, at det af løsørepantebrevet fremgår, at det ligger til sikkerhed for realkreditlånet i den faste ejendom, at denne løsørepantenteret kan gøres gældende, hvis lånet i den faste ejendom misligholdes, og at instituttet efter eget valg kan gøre udlæg i løsøret eller den faste ejendom. Pantsætning af løsøret skal ske efter tinglysningslovens § 47 eller § 47 b.

For indekslån bestemmer *stk. 6*, at der alene kan ske belåning af værdien af grund, bygninger og bygnings-tilbehør, medmindre der er tale om kollektive energiforsyningsanlæg.

Til § 12

I det foreslåede § 12, *stk. 1*, gives som i den gældende lov bemyndigelse til Finanstilsynet til at fastsætte nærmere regler om realkreditinstitutternes værdiansættelse. Den foreslåede bestemmelses *stk. 2* og *3* er præciseringer i forhold til realkreditloven.

Stk. 2 bestemmer, at Finanstilsynet i reglerne om værdiansættelse kan fastsætte begrænsninger i adgangen til at medregne erhvervs- og bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens §§ 37 og 38. Under hensyn til sikkerheden bag realkreditobligationerne er dette p.t. gjort for visse vej- og trafik anlæg, erhvervstilbehør for kontor- og forretningsejendomme og fritidshuse til udlejning samt for landbrugsejendommens driftsinventar og besætninger m.v.

I *stk. 3* præciseres det endvidere, at Finanstilsynet i reglerne om værdiansættelse kan fravige det almindelige krav om anvendelse af markedsværdi for offentligt ejede ejendomme og offentligt garanterede udlån. For sådanne udlån er der p.t. i bekendtgørelsesform åbnet mulighed for, at genanskaffelsessummen med fradrag for stand og karakter i visse tilfælde kan anvendes.

Til § 13

Efter at et realkreditinstitut i forbindelse med långivning har fastsat en værdi af ejendommen, skal instituttet ifølge den foreslåede § 13 udmåle lånet således, at provenuet ligger inden for den for ejendommen fastsatte lånegrænse. *Stk. 2* giver hjemmel til Finanstilsynet til at fastsætte regler om låneudmåling. § 13 viderefører en tilsvarende bestemmelse i realkreditloven.

Til § 14

Forslagets § 14 viderefører en eksisterende hjemmel i § 45 i den gældende realkreditlov.

Efter *stk. 1* har Finanstilsynet hjemmel til at fastsætte regler om afgrænsningen af de enkelte ejendoms-kategorier som nævnt i § 5. Hjemlen kan desuden anvendes til at fastsætte regler for de tilfælde, hvor en ejendom efter ydelsen af realkreditlånet overgår til en anden ejendoms-kategori.

Stk. 2 bestemmer, at der ved långivning skal ske værdiansættelse og låneudmåling for hver enkelt af de forskellige ejendoms-kategorier, som en ejendom består af. Som en undtagelse hertil er der i *stk. 3* fastsat en bagatelgrænse, hvorefter ejendommen som helhed kan belånes efter reglerne for én ejendoms-kategori, hvis mindst 80 % af ejendommens samlede bruttoareal tilhører denne kategori.