

Endelig skal det bemærkes, at delvis indekserede lån kun vil kunne ydes, hvis efterstående pant-havere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil. Det må antages, at de efterstående panthavere vil udvise stor forsigtighed i denne forbindelse.

9. Som omtalt ovenfor skal de delvis indekserede lån forfalde ved ejerskifte og de stående lån tillige ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften. Begge dele er nyskabelser i forhold til den gældende realkreditlovgivning.

I forbindelse med ejerskifter vil efterstående nominallån rykke op i prioritetsrækkefølgen, medmindre andet er aftalt, og vil således eventuelt kunne hindre, at den nye ejer optager nye delvis indekserede lån til finansiering af indfrielsen af de forfaldne lån. Endvidere vil efterstående panthavere som nævnt kunne nægte optagelse af delvis indekserede lån.

Refinansiering af lånene vil således kunne vise sig vanskelig eller umulig. Det må i denne forbindelse erindres, at ejerskifter ikke alene sker i fri handel, men tillige omfatter familiehandler (f.eks. overdragelse til ægtefælle), overdragelse i forbindelse med dødsfald o.l.

Tvungen indfrielse i forbindelse med væsentlige produktionsindskrænkninger vil i praksis skulle administreres af realkreditinstitutterne. Da det næppe vil være muligt at fastsætte objektive kriterier herfor, vil det være yderst vanskeligt at administrere reglen og kontrollere dens overholdelse.

10. Forslaget indebærer en forhøjelse af lånegrænsen fra 70 til 75 pct., hvis der optages blot et minimalt delvis indekseret lån. Realkreditinstitutternes belåningsværdi omfatter såvel den faste ejendom (jord og bygninger) som løsøre (besætning og maskiner). I Dansk Landbrugs Realkreditfond medtages løsøre maksimalt med 40 pct. af den faste ejendoms værdi. Det betyder, at der ved en lånegrænse på 75 pct. kan tilbydes lån, der er større end værdien af den faste ejendom (idet 75 pct. af 140 pct. = 105 pct.). Dette vil kunne påvirke markedets vurdering af obligationernes sikkerhed. Da enhedsprioriteringsinstitutterne ikke benytter en sådan maksimumsregel, vil der i praksis kunne ske endnu større overskridelser af den faste ejendoms værdi.

11. Forslaget indebærer, at der åbnes mulighed for enhedsprioritering inden for landbruget, hvis låntager optager et delvis indekseret lån. Det minimale lånebeløb i 1985 er 17.000 kr.

For en ejendom, der vurderes til 1 mill. kr., vil der således i samme institut kunne tilbydes delvis indekseret lån på 17.000 kr. plus nominallån på 733.000 kr. som det ene yderpunkt og delvis indekseret lån på 500.000 kr. plus nominallån på 250.000 kr. som det andet yderpunkt. I begge tilfælde skal lånene naturligvis reduceres med kontantværdien af indestående lån, ligesom de delvis indekserede lån kun kan ydes inden for de tidligere nævnte grænser på 25 henholdsvis 50 pct. af ejendommens værdi.

Hvis der således ikke er »plads« til et delvis indekseret lån, vil långivning alene kunne ske som 2. lagsbelåning i Dansk Landbrugs Realkreditfond inden for den gældende grænse på 70 pct.

Det vil ikke kunne afvises, at indførelse af enhedsprioritering vil kunne føre til for kraftig konkurrence mellem institutterne, hvilket vil kunne påvirke værdiansættelserne i opadgående retning. Dette vil i givet fald kunne øge landmandens rentebyrde på længere sigt og samtidig øge risikoen for tab for institutterne.

12. Hvis udbuddet af de pågældende obligationer bliver stort, f.eks. i forbindelse med et omfattende ønske om omprioritering af gammel højforrentet gæld, vil dette kunne medføre et generelt kursfald for indeksobligationer, hvilket vil forøge statens udgifter til rentebidrag for det almennyttige byggeri m.v. samt reducere de rentabilitets- og likviditetsmæssige fordele for landbruget.

Hvis de delvis indekserede obligationer fritages for realrenteafgift, vil der endvidere opstå et provenutab for staten.

13. Forslaget antages i øvrigt ikke at ville medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler skal Dansk Landbrugs Realkreditfonds indeksslån til nybyggeri og om- og tilbygninger af landbrugsejendomme m.v. ligesom Dansk Landbrugs Realkreditfonds nominallån (ikke indekserede lån) ydes i intervallet 45-70 pct. af ejendommens kontante handelsværdi. De af forslaget omfattede delvis indekserede lån til landbrugsejendomme m.v. vil derimod kunne ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond i intervallet 0-50 pct. Dansk Landbrugs Realkreditfond vil endvidere efter forslaget kunne yde nominallån inden for en lånegrænse på 75 pct. - og indeksslån til nybyg-