

Bemærkninger til lovforslaget

Den 29. februar 1988 afgav et udvalg med repræsentanter fra Realkreditrådet og Boligministeriet en redegørelse om realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme m.v.

Udvalget foreslog en præcisering og tydeliggørelse af værdiansættelsesreglerne for disse ejendomme samt for private beboelsesejendomme til udlejning. Dette vil blive realiseret ved en ændring af Boligstyrelsens bekendtgørelse om værdiansættelse og låneudmåling.

Desuden foreslog udvalget en begrænsning af de ejerskifter, som realkreditinstitutterne kan yde ejerskiftelån til.

Udvalget fandt, at alle ejerskifter i ejendomme, hvor der skønnes at være tale om en utilsigtet anvendelse af reglerne for ejerskiftelån, fordi der er tale om overdragelse til personer eller selskaber, som har et væsentligt økonomisk og interessemæssigt fællesskab med overdrageren, bør undtages fra adgangen til ejerskiftebelåning. I disse situationer vil der således kun kunne tilbydes tillægslån, der har en lavere lånegrænse og kortere løbetid.

På grund af tidsfristen for udvalgets arbejde afstod man fra en præcis fastlæggelse af, hvilke ejerskifter, der efter udvalgets opfattelse ikke bør kunne ejerskiftebelånes.

Et forbud mod ejerskiftebelåning af disse handler kræver en lovændring. Udvalget fandt, at klare og administrerbare regler for, hvilke ejerskifter, der ikke skal kunne ejerskiftebelånes, mest hensigtsmæssigt bør udformes i en bekendtgørelse. Udvalget har derfor foreslået, at der i lov om realkreditinstitutter indsættes en bestemmelse om, at overdragelse af en ejendom til personer eller selskaber, der har et væsentligt

økonomisk og interessemæssigt fællesskab med overdrageren, efter boligministerens bestemmelse ikke betragtes som ejerskifte efter realkreditlovens § 10, stk. 2, 5 og 6.

Der var i udvalget enighed om, at følgende tre ejerskiftesituationer ikke bør kunne udløse ejerskiftelån, og institutterne har efterfølgende tilkendegivet, at man øjeblikkeligt er ophørt med at tilbyde ejerskiftelån til kontor- og forretningsejendomme samt bolig-ejendomme i disse situationer:

- en koncern opretter et ejendomsselskab, der overtager alle koncernens ejendomme.
- andre ejerskifter mellem selskaber, som ejes eller kontrolleres af de(n) samme person(er) og /eller selskab(er).
- en persons overdragelse af sin ejendom til sit eget selskab, som den pågældende derefter lejer ejendommen af.

Den nærmere afgrænsning af de ejerskifter, der ikke skal kunne ejerskiftebelånes, vil ske bl.a. med udgangspunkt i afgrænsningen af »nærstående« i konkurslovens § 2, afgrænsningen af begreberne »ejers indflydelse« og »mulighed for bestemmende indflydelse« i § 6, stk. 2, i lov om forsikringsvirksomhed samt afgrænsningen af koncernbegrebet i aktieselskabsloven, idet disse bestemmelsers særlige formål selvsagt vil blive holdt for øje.

De nye værdiansættelsesregler vil få virkning for tilbudsgivningen efter bekendtgørelsens offentliggørelse i Lovtidende, men som nævnt er de tre enheds-prioriteringsinstitutter allerede ophørt med at tilbyde ejerskiftelån til kontor- og forretningsejendomme samt boligejendomme i ovennævnte tre situationer.