

F. t. Realkreditlov

cepteret, at realkreditinstitutterne yder lån mod garanti fra et pengeinstitut eller forsikringsselskab for, at præjudicerende retsanmærkninger slettes. Bestemmelsen er således i overensstemmelse med gældende praksis.

Ifølge stk. 4 kan realkreditinstitutter indgå aftale med låntager om at yde lån til en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere (en såkaldt fastkursaftale). En tilsvarende bestemmelse er fastsat i § 11 a i den gældende realkreditlov, ifølge hvilken boligministeren kan godkende en ordning for udbetaling af lån på grundlag af kursen på tilbudstidspunktet eller et senere tidspunkt. Boligministerens adgang til at godkende en ordning foreslås erstattet af en adgang til at fastsætte regler herom, jf. stk. 5. Disse bestemmelser tænkes fastsat med udgangspunkt i den i henhold til den efter gældende lovgivning godkendte ordning.

Ifølge stk. 5 kan boligministeren fastsætte regler om vilkårene for ydelse af lån efter stk. 1-4. Bestemmelsen blev for såvidt angår forhåndslån indsat i realkreditloven i forbindelse med en lovændring i december 1987. Det er fundet hensigtsmæssigt, at adgangen til at fastsætte regler om ydelse af lån på andre vilkår end lovgivningens sædvanlige vilkår udvides til at være generel.

*Kapitel 6**Værdiansættelse og låneudmåling**Til § 41*

I § 41 fastsættes regler om realkreditinstitutters værdiansættelse. Værdiansættelsen sker ifølge stk. 1 til kontantværdi, ligesom tilfældet er efter den gældende lovgivning.

I stk. 2 og 3 fastsættes nogle helt generelle principper for værdiansættelsen, som gælder for alle ejendoms-kategorier og låneformål.

Det kræves, at værdien skal ligge inden for den handelsværdi, som en kyndig erhverver med kendskab til det lokale ejendomsmarked må skønnes at ville betale kontant for ejendommen. Det præciseres, at forhold, der betinger en særlig høj pris, ikke må indgå i værdiansættelsen. Endvidere skal der tages hensyn til risikoen for mulige forværringer af markedsforholdene eller strukturændringer. Dette betyder f.eks., at realkreditinstitutterne i forbindelse med værdiansættelsen under en højkonjunktur skal tage højde for, at priserne under en eventuel kommende nedgang på ejendomsmarkedet vil kunne falde.

Til § 42

I stk. 1 fastsættes grundlaget for værdiansættelsen af ejendomme til industri og håndværk. Den almin-

delige regel, der gælder for enhedsprioriteringsinstitutterne, for værdiansættelse af disse ejendomme er, at værdien ansættes på grundlag af ejendommens grund og bygninger, dvs. uden medregning af maskiner, som indgår i det tinglyste pant. Denne regel anvendes i forbindelse med enhedsprioriteringsinstitutternes værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme. Den eneste undtagelse herfra er værdiansættelsen af kollektive energiforsyningsanlæg efter de særligt gunstige regler herfor i henhold til lovforslagets § 34, dvs. når der er stillet kommunal garanti som supplerende sikkerhed. I så fald sker værdiansættelsen på grundlag af hele anlægget med tilbehør, herunder ledningsnet. Ved belåning af kollektive energiforsyningsanlæg efter reglerne i § 33 om lån til industri- og håndværksejendomme, kan alene Industriens Realkreditfond medtage værdien af medpant-satte maskiner og andet tilbehør, herunder ledningsnet, jf. stk. 1.

I stk. 1 fastsættes de særlige regler om Industriens Realkreditfonds værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme. Ifølge bestemmelsen kan Industriens Realkreditfond som det eneste realkreditinstitut medtage værdien af medpant-satte maskiner og andet tilbehør ved værdiansættelsen af industri- og håndværksejendomme. Lånet udmåles på grundlag af den ansatte værdi af ejendommens grund med tilhørende bygninger og medpant-satte maskiner. I den gældende realkreditlov sondres der mellem almindeligt anvendelige maskiner og maskiner, der alene er anvendelige i virksomheder som den i ejendommen drevne (særlige maskiner). Særlige maskiner må efter den gældende realkreditlov ikke medregnes i værdiansættelsen med et højere beløb end den uden dette beløb ansatte værdi af ejendommen. Desuden må løbetiden for lån til særlige maskiner ikke overstige 10 år.

Som led i en forenkling af udlåns- og obligationsbestemmelserne foreslås sondringen mellem almindelige og særlige maskiner ophævet, og den maksimale løbetid for lån til maskiner fastsat til 20 år svarende til den gældende løbetid for lån til almindelige maskiner. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 43

Bemyndigelsen til at fastsætte bestemmelser om værdiansættelsen findes også i den gældende realkreditlov, jf. § 11, stk. 1. Det er tanken at benytte bemyndigelsen til at fastsætte kriterier for værdiansættelsen af de enkelte ejendoms-kategorier, ligesom tilfældet er i dag. Som eksempel herpå kan nævnes, at for industri- og håndværksejendomme samt landbrugs-ejendomme bør der foruden ejendommens værdi ta-