

ges hensyn til låntagers kreditværdighed, rentabiliteten af den virksomhed, der drives i ejendommen samt ejendommens alternative anvendelse. Baggrunden herfor er, at disse ejendomme ofte har en mere specialiseret anvendelse end beboelsesejendomme.

Ved lån til om- og tilbygning må værdiansættelsen af ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse efter den gældende lovgivning ikke overstige den senest offentliggjorte ejendomsværdi med tillæg af værdien af om- og tilbygningen. Denne bestemmelse har i mange tilfælde gjort det vanskeligt at få finansieret om- og tilbygning af disse ejendomme. Bestemmelsen synes desuden at være overflødig, fordi kravet om, at udgifterne til om- og tilbygning skal dokumenteres ved regninger fra momsregistrerede virksomheder, giver tilstrækkelig sikkerhed for, at disse lån ikke benyttes til forbrug, jf. bemærkningerne til § 44. Det er på denne baggrund tanken at afskaffe kravet om, at værdiansættelsen i forbindelse med disse lån ikke må overstige den senest offentliggjorte ejendomsværdi med tillæg af værdien af om- og tilbygningen.

Til § 44

Grundlaget for låneudmålingen er den af instituttet foretagne værdiansættelse af ejendommen.

Realkreditlån skal ifølge stk. 1 udmåles således, at lånets provenu ligger inden for lovens lånegrænse for den pågældende ejendomskategori og låneformål. Låneudmålingen skal som hidtil ske ud fra et kontantværdiprincip. Bestemmelsen svarer til § 11, stk. 1, 2. pkt. i den gældende lov om realkreditinstitutter.

Bemyndigelsen til boligministeren i stk. 2 til at fastsætte regler om låneudmålingen tænkes bl.a. benyttet til at fastsætte regler om dokumentation af udgifterne ved lån til om- og tilbygning af ejerboliger til helårsbrug samt fritidshuse. Dokumentationskravet indebærer, at der i låneudmålingsgrundlaget kun må medtages udgifter, som er dokumenteret ved regninger fra momsregistrerede virksomheder.

Til § 45

I § 45 fastsættes regler om værdiansættelse og låneudmåling for såkaldt blandede ejendomme, dvs. ejendomme der består af flere dele, som tilhører forskellige ejendoms kategorier.

Bemyndigelsen til boligministeren i stk. 1 til at fastsætte regler om ejendoms kategorier tænkes benyttet til at fastsætte regler om, hvilke ejendoms typer der hører til hvilke ejendoms kategorier samt på hvilke betingelser lån forfalder til indfrielse, såfremt ejendommen overgår til anden ejendoms kategori. Der tænkes bl.a. fastsat regler svarende til § 16, stk. 2, i

den gældende realkreditlov, ifølge hvilken et realkreditlån skal indfries, hvis en ejendom inden for 2 år overgår til en anden anvendelse, der ville have medført lavere lånegrænse eller kortere løbetid. Desuden skal der fastsættes en regel svarende til § 4, stk. 25, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Ifølge denne bestemmelse skal der ske indfrielse af 50-årige indeksslån, hvis en privat udlejningsejendom udstykkes i ejerlejligheder. Indfrielsen sker etapevist i takt med salget af de enkelte lejligheder.

I stk. 2 stilles krav om, at værdiansættelse og låneudmåling skal ske særskilt for de enkelte ejendoms kategorier. Bestemmelsen svarer til § 16, stk. 3, i den gældende realkreditlov. I den gældende lov stilles der dog alene krav om, at lånegrænser og løbetider skal fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele. Formuleringen i lovforslaget er bredere, idet alle de faktorer, der vedrører værdiansættelse og låneudmåling antages at skulle ske særskilt for de enkelte ejendoms kategorier. Dette indebærer, at foruden lånegrænser og løbetider skal også tilladt lånetype (nominallån/indeksslån) og lånets afdragstakt fastsættes særskilt for de enkelte ejendoms kategorier.

I stk. 3 foreslås fastsat en 'bagatelgrænse' for, hvornår der skal ske særskilt værdiansættelse og långivning for de enkelte dele af en blandet ejendom. Udgor en af ejendoms kategorierne mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, kan ejendommen som helhed belånes efter reglerne for denne ejendoms kategori. Bestemmelsen indeholder en enklere udformning af bagatelgrænsen end § 16, stk. 4 og 5, i den gældende realkreditlov.

Til § 46

Realkreditinstituttet skal give oplysninger til bedømmelse af lånets effektive debitorrente. Oplysningerne gives på grundlag af børskurserne på tilbudstidspunktet og svarer således ikke nødvendigvis til den faktiske effektive rente på lånet, da kurserne vil kunne have ændret sig i perioden fra lånetilbud til lånets udbetaling. Bestemmelsen svarer til § 17, stk. 2, i den gældende realkreditlov.

Til § 47

Bestemmelsen, der svarer til § 23, stk. 10, i den gældende realkreditlov, giver boligministeren ret til at godkende institutternes satser for gebyrer, indskud og bidrag for lån, hvortil der ydes statsstøtte.

Kapitel 7

Obligationsudstedelse og balanceprincip