

låne ejendommen med 70 pct., dvs. med 700.000 kr., skal der stilles supplerende sikkerhed på mindst 10 pct. af lånet udover de 600.000 kr. I det nævnte tilfælde skal der således stilles supplerende sikkerhed for 10.000 kr. svarende til 10 pct. af 100.000 kr.

Såfremt den supplerende sikkerhed stilles i form af en bankgaranti, vil denne være omfattet af 15 pct. grænsen i § 152 c, stk. 1, nr. 6-7.

Af § 152 d, stk. 4, fremgår, at et kreditinstitut, der udsteder særligt dækkede obligationer, kan medtage mur- og nagelfast tilbehør ved værdiansættelsen af en fast ejendom.

Af det omarbejdede kreditinstitutdirektiv 2006/48/EF fremgår alene, at der kan gives lån med sikkerhed i »fast ejendom«. Det fremgår således ikke af direktivet, hvad der kan indgå ved værdiansættelsen af den faste ejendom – ud over grund og bygninger, som falder ind under en traditionel fortolkning af betegnelsen »fast ejendom«. Der findes ikke nogen fælleseuropæisk praksis for fortolkningen af begrebet fast ejendom og således heller ikke for, hvad der kan indgå ved værdiansættelsen af en fast ejendom. Den nedenfor skitserede fortolkning, jf. forslaget til stk. 4 og 5 sikrer i videst muligt omfang en forsættelse af de gældende regler for, hvad der kan indgå ved værdiansættelsen af en fast ejendom.

I Danmark kan forståelsen af begrebet »fast ejendom« søges afgrænset ud fra § 38 i tinglysningsloven, der omhandler hvilket tilbehør, der indgår ved pantsætning af fast ejendom.

Af § 38 i tinglysningsloven fremgår, at bygningstilbehør, der er lagt ind i bygningen til dennes brug på ejerens bekostning, som ikke fornuftigvis kan fjernes fra ejendommen, omfattes af en eventuel panteret i ejendommen. Der kan således ikke forbeholdes særskilt ret over dette tilbehør. Denne bestemmelse omfatter blandt andet ledninger, varmeanlæg og husholdningsmaskiner. At tilbehøret skal være lagt ind på ejerens bekostning indebærer, at tilbehør, som er indlagt på en tredjemands bekostning, eksempelvis en lejer, ikke omfattes af en eventuel panteret. Dette tilbehør vil derfor heller ikke kunne indgå ved en værdiansættelse af ejendommen.

I lovforslaget er det valgt at lade det tilbehør, der omfattes af § 38 i tinglysningsloven indgå ved værdiansættelsen af den faste ejendom, idet dette tilbehør indgår som en helt naturlig og integreret del af den faste ejendom. Bestemmelsens omfang svarer således til rækkevidden af § 38 i tinglysningsloven.

Efter § 152 d, stk. 5, kan et kreditinstitut, der udsteder særligt dækkede obligationer med sikkerhed i er-

hvervsejendomme, lade indretninger indlagt i en erhvervsejendom til brug for dennes drift indgå ved værdiansættelsen. Ved landbrugsejendomme kan den besætning, der hører til ejendommen, i det omfang besætningen indgår i den kontinuerlige produktion, også indgå ved værdiansættelsen. Værdien af besætning, der indgår i den kontinuerlige produktion, kan maksimalt indgå med 30 pct. af værdien af jord og bygninger, hvilket svarer til den nugældende regel for realkreditobligationer.

Med »indretninger i erhvervsejendommen til brug for dennes drift« skal forstås fastgjort inventar, der ikke umiddelbart kan flyttes, og som ikke falder under tilbehør omfattet af § 38 i tinglysningsloven. Det er således et krav, at inventaret indgår som en naturlig og integreret del af driften af den pågældende erhvervsejendom. Det er også et krav, at inventaret er indlagt for ejerens bekostning, som det også gælder for § 38-tilbehør. Med bestemmelsen vil eksempelvis et malkeanlæg eller et udmugningsanlæg, der er indlagt i en landbrugsejendom kunne indgå ved værdiansættelsen af denne. Tilsvarende vil eksempelvis et fastgjort transportbånd i en industriejendom, der knytter sig til driften af denne, kunne indgå ved værdiansættelsen. Der gælder ingen belåningsgrænser for, hvor meget dette inventar kan indgå med ved værdiansættelsen af landbrugsejendommen.

I landbrugsejendomme kan den til ejendommen hørende besætning, når denne indgår i en »kontinuerlig produktion« endvidere indgå ved værdiansættelsen af landbrugsejendomme.

Besætning, der indgår i en »kontinuerlig produktion«, omfatter dels en stambesætning, hvor der ikke foretages løbende udskiftning, eksempelvis avlsdyr. Derudover omfatter besætning i »kontinuerlig produktion« de dyr, der løbende skiftes ud, når blot størrelsen af beholdningen er nogenlunde konstant. Er der derfor på landejendommen en rimelig fast bestand af smågrise, er disse omfattet af begrebet »kontinuerlig produktion« uanset, at der løbende sendes grise til slagtning, når blot der i samme tempo kommer et nogenlunde tilsvarende antal grise ind i besætningen.

Er der derimod tale om en besætning, der sendes til slagtning, og der derefter går et par måneder, inden der igen kommer nye dyr, så kan denne del af besætningen ikke indgå ved værdiansættelsen af landbrugsejendommen, idet der ikke er tale om »kontinuerlig produktion«. Det afgørende for, om dele af besætningen indgår i den »kontinuerlige produktion« er derfor, om der til enhver tid er et nogenlunde konstant antal dyr, således at disse dyr i tilfælde af en konkurs, vil indgå i konkursboet. Det er derfor også uden betyd-