

Lovforslag nr. L 29. Fremsat den 10. juni 1988 af boligministeren (Agnete Laustsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån

(Refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme)

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 547 af 14. august 1986, som ændret ved lov nr. 691 af 17. oktober 1986, § 1 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 3 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987 og § 1 i lov nr. 860 af 23. december 1987, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 10 a indsættes:

»§ 10 b. Lån kan ydes til hel eller delvis indfrielse af restgælden på de realkreditlån og andre lån i landbrugsejendomme m.v., der af landbrugsministeren er tilladt indfriet og erstattet med refinansieringslån i henhold til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme. Lån kan desuden ydes til de hermed forbundne omkostninger, herunder indskudsregulering, efter regler fastsat af boligministeren. Ved hel eller delvis indfrielse efter 1. pkt. kan der samtidig ydes lån til dækning af en tilsvarende del af ikke betalte terminsydelser på de nævnte lån med påløbne renter, såfremt ydelserne er forfaldne til betaling inden 1. maj 1988.

Stk. 2. Refinansieringslån efter stk. 1 kan ydes som jordbrugslån efter lov om indeksregulerede realkreditlån, som udlandslån og som 30-årige annuitetslån, der finansieres ved salg af nominelle, fast forrentede obligationer i serier, der ikke kan anvendes til andre formål. Jordbrugslån og udlandslån kan dog kun ydes indenfor en lånegrænse på 45 pct. af ejendommens handelsværdi som defineret i lov om refi-

nansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.

Stk. 3. Udlandslån efter stk. 2 finansieres i udlandet ved salg af obligationer eller på anden måde, jf. § 22, stk. 2. Lånet, der ydes i den pågældende fremmede valuta, amortiseres som et 30-årigt annuitetslån. Restgælden forfalder dog efter 10 år. Låntager betaler et bidrag hver termin svarende til 2 pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld til anvendelse ved indfrielse af restgælden, jf. § 23 g. Restgælden omregnet til danske kroner kan refinansieres med 20-årige annuitets- eller serielån.

Stk. 4. Ved refinansiering af restgælden på udlandslån efter stk. 3 bevares den hidtidige prioritetsstilling for de nye lån. Udlandslån efter stk. 2 og 3 kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.

Stk. 5. Refinansieringslån efter stk. 1 forfalder ved ejerskifte og ved bortforpagtning og væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften, jf. lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme § 9, stk. 2. Hensidten i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte.

Stk. 6. Ved ydelse af refinansieringslån til indfrielse af realkreditlån efter stk. 1 finder bestemmelsen i § 10, stk. 1, nr. 2, ikke anvendelse. De enkelte institutter yder refinansieringslån til indfrielse af egne realkreditlån i ejendommen. Ønsker et institut ikke at yde refinansieringslån til indfrielse af egne realkreditlån, kan det institut, der i øvrigt har ydet den væsentligste del af

ejendommens realkreditbelåning, dog yde det pågældende lån.

Stk. 7. Lån til refinansiering af andre lån end realkreditlån kan kun ydes indenfor 45 pct. af ejendommens handelsværdi som defineret i lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.«.

2. Efter § 20 indsættes:

»§ 20 a. I sikkerhedsgrundlaget for realkreditinstituttets forpligtelser kan pantebrev for lån, der refinansieres efter § 10 b, erstattes med en tilsvarende fordring på den danske stat, jf. lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme § 8.

§ 20 b. Boligministeren kan tillade, at obligationsrestgælden på realkreditlån, hvor pantebrevet er erstattet med en tilsvarende fordring på staten efter § 20 a, indfries med obligationer fra andre serier, aldersklasser og rentefodsafdelinger end dem, hvori det oprindelige lån er effektueret.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved indfrielsen, herunder regler for, hvilke obligationer der kan anvendes ved indfrielsen.

§ 20 c. I sikkerhedsgrundlaget for realkreditinstituttets forpligtelser erstattes pantebrev for lån, der indfries efter § 20 b, af de obligationer, der er anvendt til indfrielsen, eller som senere træder i stedet for disse.

Stk. 2. Indtægterne fra de obligationer, der anvendes til indfrielse af nominallån efter § 20 b, eller obligationer, der træder i stedet for disse, skal svare til de indtægter, som instituttet ville have haft på de indfrieede lån.

Stk. 3. Med henblik på, at sikkerheden for de cirkulerende obligationer ikke forringes, fastsætter boligministeren regler for

- 1) hvilke obligationer, der kan indgå i sikkerheden,
- 2) hvorledes obligationerne indgår i sikkerheden,
- 3) institutternes administration af obligationerne og
- 4) regnskabsaflæggelse.

Stk. 4. Boligministeren yder garanti for, at realkreditinstitutterne får de ydelser, herunder reservefonds- og administrationsbidrag, som skulle være betalt af de låntagere, hvis lån er indfriet efter § 20 b. Garantien omfatter endvidere en forholdsmæssig andel af eventuelle

ekstraordinære reservefondsbidrag vedrørende de indfrieede lån.

§ 20 d. Indehavere af rettigheder over obligationer udstedt i de serier, hvis sikkerhedsgrundlag ændres i medfør af §§ 20 a–20 c, kan ikke kræve obligationerne indfriet eller på anden måde gøre krav gældende over for realkreditinstituttet under henvisning hertil.«.

3. § 22 affattes således:

»§ 22. Obligationer kan kun udstedes som betalbare i danske kroner, med mindre andet godkendes af boligministeren, jf. § 10 b, stk. 3.

Stk. 2. Boligministeren kan godkende, at udlånslån efter § 10 b, stk. 2 og 3, finansieres på anden måde end ved obligationsudstedelse. Boligministeren kan desuden godkende, at institutter optager udlånslån i fællesskab.«.

4. I § 23, stk. 1, ændres »§ 20«: til »§§ 20–20 c«.

5. I § 23, stk. 3–7 ændres »den cirkulerende obligationsmasse« til: »pantebrevens restgæld«.

6. I § 23, stk. 9, indsættes som 2. pkt.:

»Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af reservekrav.«.

7. Efter § 23 f indsættes:

»§ 23 g. Boligministeren kan tillade, at et realkreditinstitut ved belåning med udlånslån efter § 10 b, stk. 2 og 3, af midlerne i instituttets generalreservefond hensætter op til 5 pct. af låneprovenuet på de enkelte udlånslån til en restgældsreguleringsfond, hvortil endvidere overføres låntagers bidrag efter § 10 b, stk. 3, samt indbetalinger fra Finansieringsfonden af 1963.

Stk. 2. Restgældsreguleringsfondens midler anbringes i børsnoterede obligationer og afkastet heraf tilskives fonden. Fondens midler anvendes til indfrielse af låntagernes restgæld på udlånslån på forfaldstidspunktet.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter regler om anvendelse af fondens midler, dens administration og regnskabsaflæggelse.«.

8. Efter § 28 b indsættes:

»§ 28 c. Boligministeren kan inden for en ramme på 80 mill. kr. yde garanti for realkreditinstitutternes og Dansk Landbrugs Realkre-

ditfonds tab på ikke betalte terminsydelser med påløbne renter som følge af udskydelse af tvangsauktioner på landbrugsejendomme. Det er en betingelse herfor, at ydelserne er forfaldne til betaling inden 1. maj 1988. Boligministeren fastsætter regler herom.«.

§ 2

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 437 af 27. juni 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 4 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, § 2 i lov nr. 379 af 10. juni 1987 og § 3 i lov nr. 860 af 23. december 1987, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 2, udgår 3. pkt., og følgende indsættes efter 2. pkt.:

»Disse lån kan dog for den enkelte ejendom tilsammen højst andrage 1,25 mio. kr., medmindre lånene helt eller delvist er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån i landbrugsejendomme m.v. Låneprovenuet skal udgøre mindst 50.000 kr. for den enkelte ejendom.«.

2. I § 3 indsættes som nyt stk.:

»Stk. 7. Såfremt der til jordbrugslån ydes afdragsbidrag efter lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, reguleres hovedstol og restgæld i de første 15 år af lånets løbetid kun med den halvårige procentvise stigning i nettoprisindekset fratrukket den i nævnte lovs § 11, stk. 3, anførte forskel. Ved fald i nettoprisindekset reguleres hovedstol og restgæld med hele faldets størrelse. Såfremt den procentvise stigning i prisindekset for landbrugets bruttofaktorindkomst overstiger

den procentvise stigning i nettoprisindekset, reguleres hovedstol og restgæld med hele stigningen i nettoprisindekset.«.

3. I § 4 indsættes efter stk. 17 som nyt stk.:

»Stk. 18. Såfremt der til jordbrugslån ydes afdragsbidrag efter lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, reduceres det i stk. 17, 1. pkt. nævnte beløb i de første 15 år af lånets løbetid med et beløb svarende til den i nævnte lovs § 11, stk. 3, anførte forskel ganget med forskellen mellem kontantlånsrentesatsen gange kontantlånsrestgælden i foregående termin og obligationsrentesatsen gange obligationsrestgælden i foregående termin. Ved fald i nettoprisindekset, eller såfremt den procentvise stigning i prisindekset for landbrugets bruttofaktorindkomst overstiger den procentvise stigning i nettoprisindekset, foretages denne reduktion dog ikke.«.

Stk. 18-20 bliver herefter stk. 19-21.

4. I § 4, stk. 19, der bliver stk. 20, ændres »stk. 18« til: »stk. 19«.

5. I § 5, stk. 7, indføjes efter »statens afdragsbidrag, jf. § 2 b, stk. 4,«:

»og lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme,«.

6. I § 5, stk. 7, ændres »§ 4, stk. 18« til: »§ 4, stk. 19« og »§ 4, stk. 18 og 20« til: »§ 4, stk. 19 og 21«.

§ 3

Boligministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (§ 1) og lov om indeksregulerede realkreditlån (§ 2) skal ses som konsekvens af og som et supplement til det samtidigt fremsatte forslag til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme. For en nærmere redegørelse for refinansieringsordningen henvises til dette lovforslag.

Nærværende lovforslag indeholder følgende 5 elementer:

- I Regulering af realkreditinstitutternes udlånsadgang og tilvejebringelse af udlånsmidler i forbindelse med refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.
- II Regler om erstatning for pantebrev i sikkerhedsgrundlaget for de obligationsserier, som i sin tid er anvendt ved ydelsen af de nominallån, der refinansieres.
- III Regler for opbygning af en fond i det enkelte realkreditinstitut til anvendelse til restgældsnedskrivning på udlandslån.
- IV Regler for amortisering af jordbrugslån med afdragsbidrag i henhold til landbrugsministerens ovennævnte lovforslag.
- V En bemyndigelse til boligministeren til at yde garanti for realkreditinstitutternes tab på restancer som følge af udskydelse af tvangsauktioner over landbrugsejendomme.

Ad I

Med henblik på at muliggøre en nedsættelse af landmændenes renteudgifter foreslås en adgang for realkreditinstitutterne til at yde refinansieringslån som enten jordbrugslån med afdragsbidrag, udlandslån eller lån baseret på obligationer, der med det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v. gøres realrenteafgiftsfrie (»grønne obligationer«).

Landmændene kan frit vælge, hvilken form for lån, der ønskes refinansieret med, dog kan der ikke ydes udlandslån og jordbrugslån med afdragsbidrag til refinansiering af lån, der har sikkerhed ud over 45 pct. af ejendommens handelsværdi.

35 Fremsatte lovforslag m.m. (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

Det maksimale låneprovenu afhænger af, hvilken belåning der af landbrugsministeren er tilladt refinansieret, og dette fastlægges nærmere i forslaget til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme. Herudover kan der optages refinansieringslån til dækning af de hermed forbundne omkostninger samt til eventuelle terminsrestancer.

Da der til hver af de tre typer refinansieringslån er knyttet et direkte eller indirekte subsidium, er det foreslået, at refinansieringslån forfalder til indfrielse ved ejerskifte, hvorved det hindres, at støtten kapitaliseres i form af højere priser på landbrugsejendomme.

Ad II

For at minimere refinansieringsoperationens kurspåvirkning er det i det af landbrugsministeren fremsatte lovforslag foreslået, at den danske stat kan overtage landmændenes forpligtelser over for realkreditinstitutterne i henhold til pantebrevene vedrørende de realkreditlån, der refinansieres – mod til gengæld at modtage provenuet på udlandslån og/eller indeksobligationer og »grønne obligationer«, der afsættes, når markedet skønnes at kunne bære det. Staten overtager således kursrisikoen på såvel de bag de oprindelige lån liggende obligationer som de nyudstedte obligationer.

Den påtænkte fremgangsmåde indeholder kort beskrevet følgende elementer:

- Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning modtager indeksobligationer, »grønne obligationer« og/eller provenuet fra udlandslån af et omfang svarende til kontantværdien til dagskurs af de obligationer, der modsvarer de realkreditlån, der refinansieres.
- Hypotekbanken udsteder et statsgældsbevis til instituttet, der svarer til pantebrevene vedrørende de lån, der refinansieres.
- Pantebrevene vedrørende de realkreditlån, der refinansieres, aflyses samtidig med, at der tinglyses nye pantebrev vedrørende refinansieringslånene.

Når staten overtager landmændenes forpligtelser ændres sikkerhedsgrundlaget for obligationerne i de

serier, som i sin tid blev anvendt ved ydelse af de realkreditlån, der refinansieres, idet pantebrevene vedrørende disse lån erstattes af statsgældsbreve af tilsvarende omfang. Nærværende lovforslag muliggør denne ændring af sikkerhedsgrundlaget.

For at øge statens muligheder for, med mindst mulig kurspåvirkning, at indfri forpligtelserne til institutterne, som ellers skal ske ved indlevering af obligationer fra de pågældende serier, åbnes der mulighed for at fravige realkreditlovens balanceprincip ved indlevering af obligationer fra andre, lignende serier, herunder obligationer fra andre institutter. Herved udvides antallet af obligationer, der kan anvendes til indfrielse, hvilket vil muliggøre en bredere placering af indfrielsesopkøbene med mindre kurspåvirkning til følge. Denne fremgangsmåde blev anvendt i forbindelse med indfrielsesoperationen i det samspilsramte almennyttige byggeri i 1986.

Det er dog tanken, at der i mindst muligt omfang skal ske indfrielse ved anvendelse af beslægtede obligationer. I det omfang indfrielse sker med andre obligationer end de, der hører til den pågældende serie, består fortsat det krav, som ejerne af de obligationer, der »modsvares« af de indfriede lån, har mod instituttet. Det må sikres, at disse obligationer ikke falder i værdi, dvs. at der fortsat må være et fuldt tilstrækkeligt sikkerhedsgrundlag for instituttets forpligtelser.

Lovforslaget indeholder regler om dette sikkerhedsgrundlag, hvorved det sikres, at obligationsejernes retsstilling ikke ændres som følge af refinansieringen. I forhold til bestemmelserne i realkreditloven er der ved lovforslaget sket en omlægning af reserverne, idet en del af pantesikkerheden i en serie erstattes af sikkerhed i obligationer, der er anvendt til indfrielse af de oprindelige lån.

Som led i omlægningen af sikkerhedsgrundlaget foreslås endvidere etableret en supplerende sikkerhed i form af en statsgaranti for opfyldelsen af de »berørte« obligationsejeres krav. Statsgarantien omfatter også debitorer, som er solidarisk ansvarlige med de serier, hvori de refinansierede ejendomme har lån, således at de ikke belastes med et mere tyngende solidarisk ansvar som følge af refinansieringen.

Da sikkerheden efter forslaget således ikke er mindsket, foreslås indført en bestemmelse, hvorefter obligationsejerne ikke under henvisning til det ændrede sikkerhedsgrundlag kan gøre krav mod realkreditinstituttet.

Ad III

Efter lovforslaget ydes udlandslån i den pågældende fremmede valuta. Lånet amortiseres som et

30-årigt annuitetslån, idet restgælden dog forfalder efter 10 år. Restgælden omregnet til danske kroner kan refinansieres med 20-årige realkreditlån. Med det formål at nedbringe den restgæld, som skal refinansieres, opbygges der i realkreditinstituttet en særlig fond, hvortil låntagerne, instituttet og Finansieringsfonden af 1963 bidrager. Mens realkreditinstituttet indskyder et engangsbeløb, bidrager låntagerne løbende hver termin med et beløb svarende til 2 pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld.

Ved det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om beskatning af fonde, visse foreninger og institutter mv. foreslås det, at fondens rentetilskrivninger ikke medregnes i realkreditinstituttets skattepligtige indkomst, samt at instituttets overførsler til fonden kan fradrages i denne indkomst.

Fondens midler anvendes fuldt ud til nedskrivning af udlandslånets restgæld, når lånene forfalder efter 10 år. De nærmere regler for udbetaling fastsættes administrativt.

Ad IV

Ifølge forslaget til lov om refinansiering af realkreditlån mv. i landbrugsejendomme, ydes der til refinansieringslån som jordbrugslån afdragsbidrag efter andre regler end efter den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån. Afdragsbidraget foreslås at skulle dække den del af indeksreguleringen af obligationsrestgælden, der overstiger en regulering på grundlag af indekset for landbrugets bruttofaktori-indkomst, dog maksimalt 30 pct. af reguleringen på basis af stigningen i nettoprisindekset. Nærværende lovforslag fastlægger reguleringen af hovedstol, restgæld og rentebetaling i overensstemmelse hermed.

Ad V

En række landbrugere, der iøvrigt må antages at opfylde kriterierne for refinansieringsordningen, risikerer ikke at kunne gennemføre en refinansiering, fordi de på grund af manglende terminsbetalinger står foran tvangsauktion.

Med henblik på at sikre sådanne landbrugeres mulighed for at gennemføre refinansiering, bemyndiges boligministeren efter forslaget til at fastsætte regler om en garantiordning for henstand med terminsydelser til realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond (restancegaranti). Der kan ydes garanti over for realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond for tab på overforfaldne terminsydelser, for hvilke realkreditinstitutternes fortrinsret til ydelserne i henhold til tinglysningsloven § 40 vil bortfalde, med mindre instituttet begærer tvangsauktion.

Garantien vedrører terminsydelser, der er forfaldet til betaling inden 1. maj 1988, og omfatter tab som følge af manglende betaling af ydelser inklusive morarenter frem til sagens endelige afgørelse. Der vil efter forhandling med realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond blive fastsat nærmere regler om gennemførelse af garantiordningen, herunder fremme af refinansieringssagerne vedrørende de enkelte landmænd, udløb af garantiforpligtelsen og opgørelse af de af statsgarantien dækkede tab.

Garantien foreslås at udgøre 80 pct. af det konstaterede tab, idet der dog kan fastsættes 100 pct. garanti for tab, som Dansk Landbrugs Realkreditfond lider som følge af rentetilskrivning på foranstående lån.

Det er en forudsætning for ydelse af garanti, at den pågældende ejer af ejendommen efter instituttets eller Dansk Landbrugs Realkreditfonds skøn med overvejende sandsynlighed vil kunne opfylde kriterierne for at opnå refinansieringslån, herunder at den pågældende forventes at kunne påvise balance eller positiv opsparing i bedriften efter refinansiering. Nærmere retningslinier for udøvelsen af dette skøn vil blive fastsat i en vejledning om ordningen. Bevilling af terminshenstand vil ikke automatisk give adgang til refinansiering.

Det er endvidere en forudsætning, at realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond ikke lader afholde tvangsauktion for de ejendomme, der opfylder betingelserne.

Det er hensigten at lade ordningens administration varetage af realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond i samarbejde med Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Bevillingsafgørelsen henlægges til realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond, og garantien meddeles efterfølgende af Hypotekbanken ved en rent formel behandling.

Der er stor usikkerhed forbundet med et skøn over omfanget og antallet af restancer, der vil kunne opfylde kriterierne for at komme ind i ordningen. Restancerne vedrørende de terminer, som omfattes af ordningen, anslås pr. maj måned 1988 at beløbe sig til ca. 400 mill. kr. fordelt på ca. 8.500 restancer. Forudsættes det, at ca. 25 pct. heraf senere vil kunne omfattes af refinansieringsordningen, forventes den maksimale, nødvendige garantiramme ved 80 pct. garanti at beløbe sig til ca. 80 mill. kr. Det må dog forventes, at en del af disse restancer vil blive indfriet.

I forbindelse med den tidligere restancegarantiordning, der blev gennemført ved aktstykke af 16. november 1981, kom garantien til udbetaling i ca. 1/3 af sagerne svarende til et tab på ca. 30 pct. af de oprindelige garantier. Det bemærkes, at de ejendomme, der omfattedes af den daværende ordning, var i

en sådan situation, at økonomiske rekonstruktioner var meget vanskelige at gennemføre.

Ved en maksimal fabsprocent på ca. 15 skønnes det statslige provenutab efter den foreslåede ordning at beløbe sig til højst 12 mill. kr.

Forslagets administrative og økonomiske konsekvenser

Forslagets administrative og økonomiske konsekvenser for det offentlige vedrører alene den i § 1, nr. 8, foreslåede garantiordning for realkreditinstitutternes og Dansk Landbrugs Realkreditfonds tab på ikke betalte terminsydelser. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltningens administration heraf vil blive foretaget inden for de administrative rammer, der er angivet for refinansieringsordningens administration i bemærkninger til forslag til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til pkt. V.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at realkreditinstitutterne får adgang til at yde refinansieringslån efter nedennævnte retningslinier med et provenu svarende til udgifterne, herunder til indskudsregulering, ved hel eller delvis indfrielse af realkreditlån eller andre lån med sikkerhed i ejendommen, i det omfang disse af landbrugsministeren tillades refinansieret. Refinansieringslån kan endvidere ydes til dækning af en forholdsmæssig andel af eventuelle restancer med påløbne renter på de indfrieede lån, såfremt ydelserne er forfaldne til betaling inden den 1. maj 1988.

Refinansieringslån kan ydes, selv om løbetiden på de nye lån overstiger restløbetiden på de oprindelige lån.

Realkreditinstitutterne kan efter forslaget valgfrit yde tre former for refinansieringslån: jordbrugslån, udlandslån eller lån baseret på »grønne obligationer«, hvoraf dog alene sidstnævnte lån kan ydes ud over en lånegrænse på 45 pct. af ejendommens handelsværdi som defineret i forslaget til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, dvs. den kontantværdi, hvortil ejendommen med besætning og inventar er ansat enten af det institut, der har ydet den væsentligste del af ejendommens belåning, eller af Dansk Landbrugs Realkreditfond, hvis dette institut har ydet lån i ejendommen.

Samtlige tre låntyper forfalder efter forslaget ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften, ved bortforpagtning og ved ejerskif-

te, idet hensiddende i uskiftet bo ikke betragtes som ejerskifte.

Jordbrugslån kan ydes som stående lån, hvis de placeres inden for 25 pct. af ovennævnte handelsværdi, ellers som serielån. Jordbrugslåne ydes i øvrigt efter reglerne i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån med følgende tre undtagelser:

- også jordbrugslån som serielån forfalder ved væsentlige produktionsindskrænkninger,
- den samlede jordbrugsbelåning kan efter refinansieringen overstige maximumsgrænsen på pt. 1,4 mill., kr. jf. bemærkningerne til § 2, nr. 1,
- lånegrænsen er som omtalt 45 pct. mod 50 pct. for jordbrugslån i øvrigt.

Udlandslån skal ydes i den pågældende fremmede valuta (herunder i en »kurv« af valutaer) som lån, der amortiseres som et 30-årigt annuitetslån. Restgælden forfalder dog efter 10 år, men kan omregnet til danske kroner refinansieres – ved obligationsudstedelse i Danmark – med 20-årige realkreditlån (serielån eller annuitetslån) med bevarelse af den hidtidige prioritetsstilling.

Panthavere, der i prioritetsrækken kommer efter et udlandslån, kan ikke, når disse lån ydes, beregne restgældens værdi i danske kroner på et givet tidspunkt, og de er dermed afskåret fra præcist at vide, hvilken pantsikkerhed egne lån har. Det foreslås derfor, at ydelse af udlandslån kræver efterstående panthaveres samtykke. Lov om indeksregulerede realkreditlån har i § 1, stk. 4 en tilsvarende bestemmelse, da problemstillingen er den samme for efterstående panthavere, hvis indeksslån ydes.

Med det formål at nedbringe den restgæld, der skal refinansieres, når udlandslånet forfalder efter 10 år, skal låntagerne hver termin indbetale et bidrag svarende til 2 pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld til en særlig fond i realkreditinstituttet, jf. bemærkningerne til nr. 7. Da bidraget beregnes som en procentdel af restgælden, kan låntager medregne det som negativ kapitalindkomst. Til gengæld beskattes restgældsnedskrivning ved hjælp af fondens midler.

Refinansieringslån kan ved almindelig omprioritering baseres på nominelle, fast forrentede obligationer, men for at disse er fritaget for realrenteafgift, skal de være udstedt i serier, der alene anvendes til refinansiering af realkreditlån mv. i landbrugsejendomme.

Efter lovforslaget kan enhedsprioriteringsinstitutterne på trods af realkreditlovens § 10, stk. 1, nr. 2 yde lån baseret på »grønne obligationer« ud over 45 pct. af handelsværdien uden samtidig at yde jordbrugslån, og uanset om de derved overskrider den gældende lånegrænse på 70 pct.

Enhedsprioriteringsinstitutterne kan kun refinansiere anden gæld end realkreditlån, såfremt denne er placeret inden for en lånegrænse på 45 pct. Endvidere må refinansieringslån kun ydes til indfrielse af egne lån. Dog kan det institut, der i øvrigt har ydet størstedelen af ejendommens realkreditbelåning opgjort til kontantværdi, refinansiere realkreditlån ydet af et andet institut, såfremt sidstnævnte ikke ønsker at refinansiere det pågældende lån – overhovedet eller blot ikke med den af låntager ønskede låntype.

Til nr. 2

Det foreslås, at der tilvejebringes en hjemmel til at ændre sikkerhedsgrundlaget for obligationer i de serier, hvori der er ydet lån, der refinansieres. Det sker ved, at disse obligationer ikke har sikkerhed i det oprindelige antal pantsatte ejendomme, men i det reducerede antal ejendomme i serien *samt* i fordringer på den danske stat og – i det omfang staten indfriede bag de oprindelige lån liggende obligationer med beslægtede obligationer – i *dels* den obligationsbeholdning, der udgøres af disse obligationer (eller erstattende obligationer) og *dels* den statslige garanti for, at realkreditinstituttet får de ydelser (incl. reservefonds- og administrationsbidrag) samt eventuelle ekstraordinære reservefondsbidrag, som skulle være betalt af låntagerne, hvis lån er indfriet.

Hertil kommer naturligvis sikkerheden fra instituttets reserver, idet realkreditinstituttet hæfter for kravet med samtlige reserver, dvs. seriens egen reservefond, andre seriers reservefonde i tilfælde af solidarisk hæftelse med disse, samt de fælles reserver i form af generalreservefonden.

Endelig opretholdes den solidariske hæftelse for låntagerne i serien og muligvis for låntagere i andre serier, afhængig af serievilkårene.

Når pantebreve erstattes af fordringer på staten, eller der senere indfries med obligationer fra andre serier (eventuelt fra andre institutter), forrykkes balancen mellem cirkulerende obligationer i en serie og de tilhørende pantebreve. Antallet af pantebreve reduceres nemlig som følge af de indfrieede lån, men der kan ikke ske tilsvarende udtrækning af obligationer.

Ved den påtænkte fremgangsmåde for refinansieringen vil der således ske en fravigelse af realkreditlovens balanceprincip i § 20. Obligationernes pålydende modsvarer ikke længere af restgælden på nominallåne i de omhandlede afdelinger, da disse lån er indfriet med »forkerte« obligationer.

Det er en betingelse for at indfri med obligationer, der ikke er af samme serie, aldersafdeling eller rentefod som de obligationer, hvormed lånet er effektueret, at indtægterne på disse obligationer svarer til de

indtægter, som realkreditinstituttet ville have haft på de lån, der er blevet indfriet, herunder indskud til reservefond.

Efter de foreslåede bestemmelser får institutterne adgang til senere at udskifte de obligationer, der har været anvendt til indfrielsen, ud fra almindelige porteføljemæssige overvejelser. Denne adgang modsvarer af en adgang for boligministeren til bl.a. ud fra sikkerhedsmæssige overvejelser at fastsætte nærmere regler for instituttets opfyldelse af forpligtelserne og deres administration af ordningen.

Det vil i en bekendtgørelse ligeledes blive fastsat, at de indfriende obligationer (eller obligationer, der senere træder i stedet for disse) regnskabsmæssigt skal holdes adskilt fra instituttets aktiver i øvrigt, og at institutterne hvert år skal foretage en særskilt opgørelse over lån, der indfries efter disse bestemmelser. Det skal af opgørelsen fremgå, at indtægterne på de indfriende obligationer over en nærmere angiven periode svarer til de indtægter, instituttet ville have haft på de indfrieede lån.

Det er ikke tanken, at de indfriende obligationer skal deles ud på de enkelte serier som selvstændige reservefonde, men obligationerne skal danne et samlet fælles supplerende grundlag for sikkerheden.

Når indtægterne på de obligationer, der ligger i denne obligationsbeholdning i instituttet, skal svare til de indtægter, som instituttet ville have haft på de indfrieede lån, indebærer det, at obligationsbeholdningen kun kan reduceres i takt med den amortisering, som lånene ville have haft.

Beholdningen kan således ikke anvendes til at dække tab i en serie, før end alle andre reserver er opbrugt for denne serie, incl. opkrævning af ekstraordinære reservefondsbidrag som led i det solidariske ansvar. I realiteten betyder det, at den til sikkerhed liggende obligationsbeholdning kun kan bringes i anvendelse i tilfælde af en konkurssituation for instituttet.

Det foreslås endeligt, at ejerne af obligationer og andre rettighedshavere i de serier, hvori der er et ændret sikkerhedsgrundlag, ikke skal kunne gøre krav gældende mod et realkreditinstitut med henvisning hertil.

Til nr. 3

De foreslåede bestemmelser giver mulighed for, at ministeren kan godkende, at institutterne enkeltvis eller i fællesskab tilvejebringer udlånsmidler i udlandet ved udstedelse af obligationer i danske kroner eller i fremmed valuta (herunder i en »kurv« af valutaer) eller på anden måde, eksempelvis ved syndikerede banklån. Det er hensigten at ændre de gældende

valutabestemmelser i overensstemmelse hermed.

Såfremt udlånslån finansieres ved obligationsudstedelse, skal en eventuel fravigelse af balancekravet i realkreditlovens § 17 godkendes af boligministeren. Også ved anden optagelse af udlånslån vil det ved godkendelsen blive påset, at den risiko, institutterne påtager sig, minimeres ved, at fravigelser fra balancekravet – som bl.a. indebærer, at landmandens ydelser løbende er tilstrækkelige til at dække realkreditinstituttets ydelser på de optagne udlånslån – begrænses mest muligt. Det vil eksempelvis ikke kunne godkendes, at realkreditinstituttet videreudlåner variabelt forrentede lån til fast rente – eller omvendt.

Til nr. 4

De foreslåede bestemmelser er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 5 og 6

Den foreslåede ændring indebærer, at reservekravet måles på aktivsiden i stedet for på passivsiden i realkreditinstitutternes balance.

I bemærkningerne til nr. 2 er der nærmere redegjort for sikkerhedsgrundlaget for obligationerne i de serier, hvori der er ydet lån, der refinansieres. Uden den her foreslåede ændring ville der skulle opbygges reserver for såvel de nye obligationer, som de obligationer, der ligger til sikkerhed for de »gamle« obligationer. Der ville således blive tale om et »dobbelt« reservekrav. Når reservekravet knyttes til pantebrevens restgæld, vil der alene skulle opbygges reserver for de nye lån, ikke for de indfrieede.

Til nr. 7

Det foreslås, at boligministeren bemyndiges til at tillade, at et institut ved belåning med udlånslån af midler fra generalreservefonden kan hensætte op til 5 pct. af provenuet på de enkelte udlånslån til en særlig restgældsreguleringsfond, hvortil endvidere overføres låntagernes løbende 2 pct.'s-bidrag samt engangsindbetalinger fra Finansieringsfonden af 1963.

Det foreslås, at fondens midler skal anbringes i børsnoterede obligationer, samt at afkastet skal tilskrives fonden.

Fondens midler skal efter forslaget fuldt ud anvendes til indfrielse af låntagernes restgæld på udlånslån på forfaldstidspunktet efter administrativt fastsatte fordelingsregler. Det vil her bl.a. blive fastsat, at der i forbindelse med forfald ved ejerskifte kun kan udbetales et beløb svarende til den pågældende låntagers egen indbetaling af bidrag.

Til nr. 8

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. V.

*Til § 2**Til nr. 1*

Med de foreslåede bestemmelser kan refinansieringslån som jordbrugslån ydes uden beløbsmæssig overgrænse. Jordbrugslånene skal således alene placeres inden for henholdsvis 25 pct. (stående lån) og 45 pct. (serielån) af ejendommens handelsværdi.

Til nr. 2 og 3

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. V.

Til nr. 4

Der er tale om en konsekvensændring.

Til nr. 5

Såvel jordbrugslån efter den hidtil gældende ordning som refinansieringslån i form af jordbrugslån vil blive finansieret i de samme obligationsserier. Amortisationsreglerne for disse foreslås ændret i overensstemmelse hermed.

Til nr. 6

Der er tale om konsekvensændringer.

Til § 3

Da lovforslaget skal notificeres for EF-Kommissionen, foreslås det, at boligministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.