

Til lovforslag nr. L 26. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 8. december 1989

## Betænkning

over

### Forslag til realkreditlov

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret dels skriftligt, dels i samråd.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Danmarks Sparekasseforening,  
Dansk Erhvervsgartnerforening,  
Danske Realkreditfunktionærers Landsfor-  
ening,  
De danske Landboforeninger,  
Håndværksrådet,  
Lejernes Landsorganisation og  
Realkreditrådet.

Et *mindretal* (Det Konservative Folkepartis, Venstres, Det Radikale Venstres og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren og de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling og bemærker i øvrigt, at regeringspartierne imod Socialdemokratiets anbefaling har tvunget betænkningssagens afgivelsen igennem til trods for, at punkter i lovforslaget ikke forelå oplyst og flere spørgsmål til boligministeren endnu ikke var besvaret. Socialdemokratiet har advaret mod sådant hastværksarbejde.

Socialdemokratiet udtrykte allerede ved lovforslagets 1. behandling en positiv indstilling til at medvirke til en god realkreditlov, men gav dog udtryk for betænkelighed og afstandtagen på enkelte punkter.

Således tog Socialdemokratiet afstand fra genindførelse af kontantlåneordningen, idet der her er tale om brud på skatterefterskiftet. Socialdemokratiet afviser ikke at medvirke til en løsning af problemet, når balanceprincippet i realkreditten skal ændres. Når ministeren også erkender, at der ved genindførelse af kontantlån ændres på skatterefterskiftet, burde regeringen have søgt forhandling med Socialdemokratiet.

Det har ligget Socialdemokratiet stærkt på sinde at sikre det demokratiske system i fonden/foreningen, som ejer realkreditselskabet efter omdannelse til aktieselskab. Det er afgørende, at den bestemmende indflydelse over realkreditselskabet bevares i fonden/foreningen, herunder, at forvaltningen af de i de eksisterende institutter opsparede reserver sker til gavn for eksisterende og fremtidige låntagere. På grund af den forhastede betænkningssagens afgivning har det ikke været muligt at få fuld klarhed over disse forhold.

Socialdemokratiet er enig i at begrænse adgangen til lånefinansieret forbrug, således som lovforslaget lægger op til. Derfor bør den foreslåede udvidede adgang til tillægslån i private udlejningsejendomme ikke vedtages. Socialdemokratiet vil stille ændringsforslag herom. I

princippet bør tillægslån i disse ejendomme alene kunne ydes med det formål at forbedre ejendommen.

Det er fortsat Socialdemokratiets håb, at lovforslaget kan få en sådan udformning, og at uafklarede spørgsmål kan afklares tilfredsstillende, så det på et sagligt grundlag vil være muligt at tage et medansvar for loven.

Et *tredje mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) vil ved 2. behandling redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag.

Et *fjerde mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) vil ligeledes ved 2. behandling redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag.

Et *femte mindretal* (Centrum-Demokraternes medlem af udvalget) vil også redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

#### Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (KF, V, RV og KRF):

#### Til § 3

1) I *stk. 1, nr. 1*, ændres »realkreditvirksomhed« til: »udlån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer eller andre værdipapirer«, og i *stk. 1, nr. 3*, udgår ordene »indehaverne af de«.

#### Til § 8

2) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2.* Ansøgningen skal desuden indeholde oplysninger om alle, der direkte eller indirekte ejer mindst 10 pct. af kapitalen eller stemmerettighederne eller en kapitalandel, der giver mulighed for at udøve en betydelig indflydelse på forvaltningen af realkreditinstituttet, samt om størrelsen af disse kapitalejeres kapitalandel.«

#### Til § 9

3) I *stk. 3* ændres »aktionærer« til »kapitalejere«.

#### Til § 10

4) Ordet »beliggende« ændres til: »med hjemsted«.

#### Til § 12

5) I *stk. 6* indsættes efter »kan« ordene: »efter de procedurer, der er fastsat i direktiver vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber«, og ordet »beliggende« ændres til: »med hjemsted«.

Af et *mindretal* (KRF), tiltrådt af et *mindretal* (KF, V og RV):

#### Til § 25

6) I *stk. 2* indsættes efter »forfaldne prioriteter« ordene: »og nominallån til ombytning af pensionskasselån eller pensionskasselignende lån«.

#### Til § 26

7) *Stk. 5* affattes således:

»*Stk. 5.* Til indfrielse af forfaldne pantebrev og til ombytning af pensionskasselån eller pensionskasselignende lån kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale løbetid er 10 år.«

#### Til § 27

8) *Stk. 5* affattes således:

»*Stk. 5.* Til indfrielse af forfaldne pantebrev og til ombytning af pensionskasselån eller pensionskasselignende lån kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale løbetid er 10 år.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (KF, V, RV og KRF):

## Til § 33

9) I *stk. 4* ændres »byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom« til: »reguleringsindeks for boligbyggeri«.

## Til § 36

10) Efter *stk. 8* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 9.* Boligministeren kan fastsætte regler om långivningen efter *stk. 2-8.*«

## Til § 39

11) I *stk. 5* ændres »kan panteretten uden særskilt påtegning rykke for realkreditlån og lån i Grundejernes Investeringsfond, der tinglyses på ejendommen« til: »rykker panteretten uden særskilt påtegning for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen«.

## Til § 50

12) I *stk. 5* indsættes efter »boligministeren« ordene: »og værtslandets tilsynsmyndigheder«.

## Til § 51

13) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Boligministeren kan forbyde et realkreditinstitut at udøve realkreditvirksomhed i et andet land gennem filial eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser, hvis instituttet groft eller gentagne gange har overtrådt de lovbestemmelser, som det pågældende værtsland har vedtaget i medfør af direktiver om kreditinstitutter vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber, og det ikke ved påbud eller sanktioner har været muligt at bringe lovovertrædelserne til ophør.«

## Til § 58

14) I *stk. 1* ændres »formue« til: »midler«.

## Til § 61

15) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3.* Et realkreditinstitut må ikke eje fast ejendom eller have ejerandele i ejendomssel-

skaber for et beløb svarende til mere end 20 pct. af instituttets egenkapital. Ejendomme, som et realkreditinstitut har erhvervet for derfra at drive realkreditvirksomhed eller accessorisk virksomhed, er dog ikke omfattet af bestemmelsen.«

## Til § 64

16) I *stk. 1* indsættes efter »må« ordet: »forholdsmæssigt«.

## Til § 70

17) Efter *stk. 1* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Vedtægterne for realkreditaktieselskabet skal indeholde bestemmelse om stemmeretsbegrænsning for aktionærerne.«

## Til § 78

18) I *stk. 1* ændres »10 pct. eller mere af stemmeretsindflydelsen« til: »en kvalificeret andel«, og »forøgelser af stemmeretsindflydelsen« ændres til: »forøgelser af andelen«.

19) Efter *stk. 1* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Ved kvalificeret andel forstås mindst 10 pct. af kapitalen eller stemmerettighederne eller en andel, som giver mulighed for at udøve en betydelig indflydelse på forvaltningen af realkreditinstituttet.«

*Stk. 2-7* bliver herefter *stk. 3-8*.

20) I *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, ændres »stemmeretsindflydelsen« til: »andelen«, og »aktionærer« ændres til: »kapitalejere«.

21) I *stk. 3* og *stk. 4*, der bliver *stk. 4* og *stk. 5*, ændres »stemmeretsindflydelse« til: »andel«.

22) I *stk. 3* og *stk. 5*, der bliver *stk. 4* og *stk. 6*, ændres »stemmeretsindflydelsen« til: »andelen«.

23) I *stk. 6*, der bliver *stk. 7*, ændres »aktier, som hæver eller sænker stemmeretsindflydelsen som nævnt i *stk. 1*« til: »kapital, som hæver

eller sænker andelen i forhold til de grænser, der er nævnt i stk. 1 og 2«.

24) I *stk. 7*, der bliver *stk. 8*, ændres »Aktionærer, som har en stemmeretsindflydelse på 10 pct. eller mere« til: »Kapitalejere, som har en andel på mindst 10 pct.«, og »indflydelse« ændres til: »andel«.

#### Til § 79

25) I *stk. 1* ændres »aktionærer« til: »kapitalejere«, »stemmeretsindflydelse i et realkreditinstitut på 10 pct. eller mere« til: »af de i § 78, stk. 1, fastsatte andele i et realkreditinstitut« og »aktionærers aktier« til: »ejeres kapitalandele«.

26) I *stk. 2* ændres »aktier« til: »kapitalandele«, »stemmeretsindflydelsen« ændres til: »andelen«, og »Aktier« ændres til: »Kapitalandelene«.

27) I *stk. 3* ændres »aktier« til: »kapitalandele«, »stemmeretsindflydelse« til: »andele« og »stemmeretsindflydelsen« til: »kapitalandelen«.

#### Til § 81

28) I *stk. 2* indsættes efter »nærmere angivne frist« ordene: »uanset vedtægternes bestemmelser herom«.

#### Til § 87

29) I *stk. 2* indsættes efter »boligministerens« ordene: »og Finanstilsynets«, og efter »boligministeren« indsættes: »og Finanstilsynet«.

#### Til § 94

30) I *stk. 1*, *stk. 2* og *stk. 3* ændres »Boligministeren« til: »Finanstilsynet«.

31) I *stk. 3* indsættes efter »hvis instituttet« ordene: »groft eller«, og efter »loven« indsættes: »eller anden lovgivning, der vedrører instituttet,«.

#### Til § 95

32) *Stk. 1* ophæves.

*Stk. 2-4* bliver herefter *stk. 1-3*.

33) I *stk. 2*, der bliver *stk. 1*, ændres »boligministeren« til: »Finanstilsynet«.

#### Til § 96

34) Ordet »boligministeren« ændres til: »Finanstilsynet«.

#### Til § 97

35) I *stk. 1* og *stk. 2* ændres »boligministeren« til: »Finanstilsynet«.

#### Til § 100

36) *Paragraffen* affattes således:

»§ 100. Boligministeren kan overlade sine beføjelser efter loven til Finanstilsynet.

*Stk. 2.* Overlader boligministeren sine beføjelser til Finanstilsynet efter *stk. 1*, kan ministeren fastsætte regler om, at afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

*Stk. 3.* Afgørelser truffet af Finanstilsynet eller Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i henhold til loven eller forskrifter udstedt i medfør af loven kan indbringes for Industriministeriets Erhvervsankenævn senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.«

#### Til § 103

37) Efter *stk. 6* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 7. § 7*, *stk. 1*, gælder ikke Landsbankernes Reallånefond og Provinsbankernes Reallånefond, såfremt de inden 3 år efter lovens ikrafttræden ansøger om godkendelse til at genoptage at drive realkreditvirksomhed.«

*Stk. 7-10* bliver herefter *stk. 8-11*.

38) I *stk. 7*, der bliver *stk. 8*, indsættes efter »ikrafttræden« ordene: », og kan ikke af realkreditinstitutts kreditorer gøres gældende som årsag til førtidigt forfald af betalingsforpligtelser«.

## Bemærkninger

## Til nr. 1

Den ændrede formulering præciserer, at der ikke stilles krav om, at hovedparten af det udenlandske kreditinstituts aktiviteter skal være realkreditvirksomhed i lovforslagets forstand, dvs. udlån mod pant i fast ejendom på grundlag af realkreditobligationer. Efter den ændrede formulering stilles alene krav om, at udlånet mod pant i fast ejendom finansieres ved udstedelse af obligationer eller andre værdipapirer. Herved tages højde for, at udenlandske institutter finansierer deres aktiviteter i hjemlandet ved andre værdipapirer end realkreditobligationer.

Den ændrede formulering af stk. 1, nr. 3, er redaktionel.

## Til nr. 2

Ændringen svarer til anbefalinger fra et udvalg nedsat under Industriministeriet om ændring af bank- og sparekasseloven med henblik på gennemførelse af EF's 2. samordningsdirektiv, egenkapitaldirektivet og solvensnøgletalsdirektivet.

Ændringen indebærer, at ansøgning om godkendelse foruden oplysninger om kapitalejere, der direkte eller indirekte ejer mindst 10 pct. af kapitalen eller stemmerettighederne, også skal indeholde oplysning om kapitalejere, der besidder en kapitalandel, der giver mulighed for på anden måde at udøve en betydelig indflydelse på forvaltningen af realkreditinstituttet.

## Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den i ændringsforslag nr. 2 foreslåede nye formulering af § 8, stk. 2.

## Til nr. 4

Ændringen er redaktionel. Ved »hjemsted« forstås det land, der har godkendt kreditinstituttet.

## Til nr. 5

Den første ændring i § 12, stk. 6, er en præcisering af, at de procedurer, der forventes vedtaget i 2. samordningsdirektiv, skal følges. Den anden ændring i § 12, stk. 6, er redaktionel, jf. bemærkningerne til nr. 4.

## Til nr. 6

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 7 og 8.

## Til nr. 7 og 8

I perioden 1979–1982 blev der oprettet en række pensionskasselån eller pensionskasselignende lån, hvor lånene var karakteriseret ved en relativ høj nominel rente (16–18 pct.) samt typisk en uopsigelsesperiode på 10 år.

Denne uopsigelsesperiode er nu ved at være gået for mange af lånenes vedkommende, og på grund af den nugældende lave markedsrente er der opstået et ønske om at omlægge disse højtforrentede lån.

Ønsket om omlægning af pensionskasselånene skal ses i lyset af den stramme økonomiske situation, som ejerboligejerne i mange tilfælde er i efter de gældende regler, og efter reglerne, som er foreslået i lovforslaget, kan der alene ydes formålsbestemte lån i ejerboliger, herunder fritidshuse.

Lån til indfrielse af prioriteter kan alene ydes, hvis disse er forfaldne.

En ombytning af pensionskasselånene kan lette økonomien for betrængte ejere af ejerboliger, hvorfor det foreslås, at lånegrænsen fastholdes som for lån til forfaldne prioriteter på 40 pct. svarende til restløbetiden på de lån, der omlægges.

## Til nr. 9

Ændringen er redaktionel.

## Til nr. 10

I delrapport 3 fra udvalget vedrørende struktur, finansiering og ejerforhold i landbruget anbefales det, at der sikres overensstemmelse

mellem lånets løbetid og det finansierede aktivs levetid.

Det er således almindeligt, at realkreditlån til landbrugsejendomme m.v. ydes som 30-årigt lån. Den lange løbetid tilskynder ikke landmanden til at vurdere sine investeringsbeslutninger på et realistisk grundlag, og der er derfor risiko for, at der sker låntagning uden den fornødne rentabilitetsmæssige baggrund.

Ud over helhedsvurderingen af den enkelte ejendoms belåning foreslås det derfor i rapporten, at instituttet ved fastsættelse af lånets løbetid tillige skal tage hensyn til levetiden for det aktiv, som långivningen finansierer.

Det er derfor hensigten at fastsætte regler om tilpasning af lånets løbetid til det finansierede aktivs levetid i en kommende bekendtgørelse. Det vil herunder blive fastsat, at en sådan vurdering/tilpasning især skal anlægges ved belåning »i 2. laget«, dvs. i intervallet mellem 45 pct. og 70 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 11

Ændringen indebærer, at panteretten for de omhandlede lån ligesom efter den gældende indeksslånelov rykker tilbage for enhver panteret-tighed, der tinglyses på ejendommen.

Til nr. 12

Ændringen indebærer, at ud over tilsynsmyndighederne i hjemlandet skal også værtslandets tilsynsmyndigheder have meddelelse om enhver ændring i de meddelte oplysninger.

Til nr. 13

Det foreslåede nye stykke er udformet i overensstemmelse med anbefalingerne fra det i nr. 2 nævnte udvalg.

I det foreslåede stykke fastsættes regler om boligministerens adgang til at gribe ind over for overtrædelse af det pågældende værtslands lovbestemmelser og regler udfærdiget i medfør af EF-direktiver om kreditinstitutter vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber begået af et dansk realkreditinstitut, der driver realkreditvirksomhed gennem filial eller græn-

seoverskridende tjenesteydelser i et andet land. De i forslaget til 2. samordningsdirektiv fastsatte forpligtelser til underretning af værtslandets tilsynsmyndigheder skal følges.

Herudover indebærer bestemmelsen, at boligministeren først skal søge at bringe lovovertrædelserne til ophør gennem påbud og sanktioner. Hvis det ikke herved lykkes at bringe overtrædelserne til ophør, kan boligministeren forbyde realkreditinstituttet at udøve realkreditvirksomhed i det pågældende værtsland.

Til nr. 14

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 15

Den foreslåede ændring indebærer en lempelse af realkreditinstitutters adgang til at placere midler i fast ejendom. Efter ændringsforslaget kan et realkreditinstitut placere midler svarende til 20 pct. af instituttets egenkapital i fast ejendom og ejerandele i ejendomsselskaber. Disse regler svarer til de regler, der gælder for pengeinstitutter.

Til nr. 16

Ved ændringen præciseres det, at renterisiko-koen på de udstedte obligationer forholdsmæssigt skal udgøre en øvre grænse for renterisiko-koen på fondsbeholdningen.

Til nr. 17

Den som stk. 2 foreslåede bestemmelse betyder, at der i vedtægterne for realkreditaktieselskabet skal fastsættes regler om stemmeretsbe-grænsning for aktionærerne. Bestemmelsen sikrer, at fonden/foreningen opretholder bestemmende indflydelse over realkreditaktieselskabet i tilfælde af forhøjelser af aktiekapitalen.

Til nr. 18 og 20-24

Ændringerne er en konsekvens af ændringen i nr. 19.

## Til nr. 19

Det foreslåede nye stykke er udformet i overensstemmelse med det i bemærkningerne til ændringsforslag nr. 2 nævnte udvalgs anbefalinger vedrørende definitionen på begrebet »kvalificeret deltagelse«, der indgår i 2. samordningsdirektiv.

Definitionen indebærer, at kvalificeret deltagelse ikke kun omfatter erhvervelse af 10 pct. eller mere af kapitalen eller stemmerettighederne i et realkreditinstitut. Erhvervelsen af en kapitalandel, selv om den udgør mindre end 10 pct. af kapitalen, kan ifølge 2. samordningsdirektiv være en kvalificeret deltagelse, hvis den skønnes at give mulighed for at udøve en betydelig indflydelse på forvaltningen af realkreditinstituttet.

## Til nr. 25-27

Der er tale om konsekvensændringer som følge af den i ændringsforslag nr. 19 foreslåede ændring af § 78.

## Til nr. 28

Den foreslåede ændring indebærer, at boligministeren kan bestemme, at der skal tages skridt til at indkalde instituttets øverste myndighed med en endnu kortere frist, end der er fastsat i vedtægterne.

## Til nr. 29-30 og 32-36

Ændringerne er en følge af, at Finanstilsynet fremover skal varetage tilsynet med realkreditinstitutter. En række af lovens beføjelser er derfor tillagt Finanstilsynet direkte. Derudover betyder den foreslåede ændring i nr. 36, at boligministeren kan uddelegere de beføjelser, der ifølge lovforslaget er tillagt boligministeren, til Finanstilsynet. Det er tanken, at langt de fleste afgørelser skal træffes af Finanstilsynet, ligesom bemyndigelsen til at udstede bekendtgørelser, medmindre de er af kredit- eller sektorpolitisk karakter, ligeledes vil blive delegeret til Finanstilsynet.

Ved delegationen overlader boligministeren således beslutningskompetencen i henhold til

loven til Finanstilsynet og kan derfor ikke træffe afgørelse i konkrete sager. Finanstilsynets afgørelser kan alene indbringes for Industriministeriets Erhvervsankenævn, jf. det foreslåede § 100, stk. 3.

## Til nr. 31

Ændringen svarer til anbefalinger fra det i bemærkningerne til ændringsforslag nr. 2 nævnte udvalg om implementering af EF-direktiver om kreditinstitutter i lov om banker og sparekasser m.v.

Ændringen indebærer, at Finanstilsynet ikke blot kan gribe ind over for overtrædelser af denne lov, begået af et udenlandsk kreditinstitut, der driver realkreditvirksomhed her i landet, men tillige, hvis det pågældende kreditinstitut groft eller gentagne gange overtræder anden lovgivning, der vedrører dets virksomhed her i landet.

## Til nr. 37

Den foreslåede bestemmelse i det nye stk. 7 betyder, at Landsbankernes Reallånefond og Provinsbankernes Reallånefond undtages for kravet om, at realkreditinstitutter skal være aktieselskaber.

Landsbankernes Reallånefond og Provinsbankernes Reallånefond udøvede realkreditvirksomhed indtil 1972. Herefter ophørte de to institutter med at udøve realkreditvirksomhed som led i bestræbelserne på at begrænse antallet af realkreditinstitutter.

De to institutter videreførtes alene med det formål fortsat at administrere de allerede ydede lån og udstedte obligationer.

Under hensyn til, at de to institutter alene adskiller sig fra de øvrige eksisterende realkreditinstitutter med hensyn til deres aktuelle adgang til at yde lån og udstede obligationer, findes det rimeligt, at de to institutter med hensyn til organisationsform sidestilles med de øvrige eksisterende realkreditinstitutter, dersom de inden for 3 år ansøger om boligministerens godkendelse af genoptagelse af realkreditvirksomhed.

Til nr. 38

Det præciseres, at indehavere af obligationer

og andre værdipapirer ikke kan gøre bestemmelserne i §§ 57–59 gældende som årsag til førtidigt forfald af betalingsforpligtelser.

*Lizzie Lichtenberg (KF) Collet (KF) Kai Dige Bach (KF) Mejdahl (V) nfm.*

*Elsebeth Kock-Petersen (V) Kirsten Jacobsen (FP) Jørgen Estrup (RV) Sonja Albrink (CD)*

*Lysholm Christensen (KRF) Svend Andersen (S) Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S)*

*Hans Strunge (S) Lissa Mathiasen (S) Holger K. Nielsen (SF) Bjørn Poulsen (SF)*

*Pelle Voigt (SF)*