

Lovforslag nr. L 26. Fremsat den 11. oktober 1989 af boligministeren (Agnete Laustsen)

Forslag

til

Realkreditlov

Kapitel 1

Virksomhedsområde m.v.

§ 1. Denne lov gælder for realkreditinstitutter og realkreditvirksomhed.

Stk. 2. Realkreditinstitutter er her i landet registrerede institutter, der driver realkreditvirksomhed efter denne lov.

Stk. 3. Ved realkreditvirksomhed forstås ydelse af lån mod registreret pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer.

Stk. 4. Ved realkreditobligationer forstås om sættelige massegældsbreve eller fondsaktiver, som bærer betegnelsen realkreditobligationer, som er udstedt ved realkreditvirksomhed efter denne lov, og som er optaget til offentlig notering på en fondsbørs.

§ 2. Realkreditinstitutter kan yde lån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af andre værdipapirer end realkreditobligationer.

Stk. 2. Realkreditinstitutter kan herudover drive virksomhed, der må anses for accessorisk til instituttets realkreditvirksomhed.

Stk. 3. Boligministeren kan bestemme, at accessorisk virksomhed skal udøves af et andet selskab, registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 4. Realkreditinstitutter må ikke drive anden virksomhed end realkreditvirksomhed og virksomhed på grundlag af stk. 1 og 2.

§ 3. Realkreditvirksomhed kan foruden af realkreditinstitutter udøves af et udenlandsk kreditinstitut gennem en filial her i landet eller som grænseoverskridende aktivitet, såfremt det opfylder følgende betingelser:

- 1) hovedparten af instituttets aktiviteter skal være realkreditvirksomhed,
- 2) instituttets långivning og obligationsudstedelse skal være reguleret af et balanceprincip, og
- 3) indehaverne af de realkreditobligationer, som instituttet udsteder her i landet, skal efter hjemlandets lovgivning være en privilegeret fordring i konkursordenen, jf. § 86, stk. 4.

Stk. 2. For realkreditvirksomhed efter stk. 1 gælder alene lovens § 1, stk. 3, § 5, stk. 3, § 12, kapitlerne 4-6, § 94, § 95, stk. 2, § 101 og § 102.

§ 4. Institutter, der driver realkreditvirksomhed her i landet, er eneberettigede til at udstede realkreditobligationer her i landet.

Stk. 2. Et udenlandsk kreditinstitut kan dog udstede realkreditobligationer her i landet som led i udlån mod pant i fast ejendom i udlandet, hvis instituttet opfylder betingelserne i § 3, stk. 1.

§ 5. Realkreditinstitutter er eneberettigede til at anvende betegnelser som realkreditinstitut, realkreditaktieselskab, kreditforening, realkreditfond eller reallånefond, herunder oversættelse til fremmede sprog af disse betegnelser. Dansk Landbrugs Realkreditfond kan dog fortsat benytte denne betegnelse, ligesom KommuneKredit desuden kan benytte betegnelsen Kreditforeningen af Kommuner i Danmark.

Stk. 2. Et realkreditinstitut, der i medfør af § 67 omdannes til aktieselskab, er berettiget til at betegne sig som forening eller fond, idet dog ordet »aktieselskab«, eller deraf dannede forkortelser, skal tilføjes navnet.

Stk. 3. Andre værdipapirer end realkreditobligationer må ikke bære denne betegnelse eller betegnelser, der er egnede til at fremkalde det indtryk, at de er realkreditobligationer.

§ 6. Aktieselskabsloven gælder for realkreditinstitutter organiseret som aktieselskaber med de afvigelser, der følger af nærværende lov.

Kapitel 2

Godkendelse m.m.

§ 7. Realkreditinstitutter skal være aktieselskaber.

Stk. 2. Realkreditinstitutter skal godkendes af boligministeren.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 gælder ikke for de realkreditinstitutter, der ved lovens ikrafttræden er godkendt til at drive realkreditvirksomhed.

§ 8. Ansøgning om godkendelse skal være ledsaget af en driftsplan med nærmere angivelse af arten af de påtænkte forretninger og af realkreditinstitutets organisation.

Stk. 2. Ansøgningen skal desuden indeholde oplysninger om alle aktionærer, der direkte eller indirekte har en stemmeretsindflydelse på 10 pct. eller mere, og om størrelsen af disse aktionærers stemmeretsindflydelse.

§ 9. Godkendelse er betinget af, at realkreditinstitutet har en aktiekapital på mindst 150 mill.kr., som skal være indbetalt, inden instituttet registreres i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. Godkendelse kan nægtes, hvis et medlem af realkreditinstitutets direktion eller bestyrelse:

- 1) må skønnes ikke at have fyldestgørende erfaring til at udøve stillingen eller hvervet,
- 2) er dømt for strafbart forhold, og det udviste forhold begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet, eller
- 3) i stilling eller hverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at den pågældende ikke vil varetage stillingen eller hvervet forsvarligt.

Stk. 3. Godkendelse kan desuden nægtes, hvis de i § 8, stk. 2 nævnte aktionærer ikke skønnes egnede til at sikre en forsvarlig drift af realkreditinstitutet.

§ 10. Boligministeren kan suspendere behandlingen af ansøgninger om godkendelse af

realkreditinstitutter, som direkte eller indirekte ejes af selskaber beliggende uden for De Europæiske Fællesskaber.

§ 11. Har boligministeren ikke inden 6 måneder efter modtagelsen af en ansøgning om godkendelse til at drive realkreditvirksomhed afgivet udtalelse om ansøgningen, kan ansøgeren indbringe sagen for domstolene.

Stk. 2. En afgørelse om nægtelse af godkendelse kan af ansøgeren og af den, afgørelsen vedrører, indbringes for domstolene inden 8 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

§ 12. Et udenlandsk kreditinstitut kan begynde at udøve realkreditvirksomhed her i landet gennem en filial 2 måneder efter, at boligministeren har modtaget meddelelse herom fra de kompetente myndigheder i hjemlandet.

Stk. 2. Meddelelsen fra hjemlandets myndigheder skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) et program for filialens virksomhed, herunder oplysninger om organisation og de forretninger, der påtænkes,
- 2) filialens adresse,
- 3) navnene på de ansvarlige medlemmer af filialens ledelse,
- 4) størrelsen af kreditinstitutets egenkapital og solvensnøgletal, og
- 5) oplysninger om en eventuel garantiordning i hjemlandet omfattende ejerne af de udstedte realkreditobligationer.

Stk. 3. Et udenlandsk kreditinstitut kan begynde at udøve realkreditvirksomhed her i landet som grænseoverskridende tjenesteydelser, når boligministeren har modtaget meddelelse herom fra de kompetente myndigheder i hjemlandet.

Stk. 4. Et finansieringsinstitut kan udøve den i stk. 1 og 3 nævnte virksomhed på de betingelser, der er fastsat i direktiver vedtaget af De Europæiske Fællesskaber.

Stk. 5. I tilfælde af ændring af et forhold, der er givet meddelelse om efter stk. 2, nr. 1-3 og 5, skal kreditinstitutet give meddelelse herom til boligministeren, senest en måned før ændringen foretages.

Stk. 6. Boligministeren kan nægte kreditinstitutter beliggende uden for De Europæiske Fællesskaber adgang til at udøve realkreditvirksomhed her i landet, hvis danske realkreditinstitutter nægtes adgang til at udøve virksomhed i det pågældende land.

Kapitel 3

Ledelse

§ 13. Indkaldelse til generalforsamling skal ske offentligt. Pressen skal have adgang til generalforsamlingen.

§ 14. Bestyrelsen skal bestå af mindst 5 medlemmer, hvoraf boligministeren udnævner et medlem.

Stk. 2. Direktionen skal bestå af mindst 2 personer.

§ 15. Reglerne om koncernrepræsentation i lov om aktieselskaber gælder ikke for medarbejdere i selskaber, gennem hvilke et realkreditinstitut midlertidigt driver anden virksomhed som led i afvikling af overtagne panter.

§ 16. Et bestyrelsesmedlem, en direktør eller en revisor kan forlange, at bestyrelsen indkaldes. En direktør og en revisor har ret til at være til stede og udtale sig ved bestyrelsesmøder, medmindre bestyrelsen i den enkelte sag træffer anden bestemmelse. Samtlige revisorer har altid ret til at deltage i bestyrelsesmøder under behandling af sager, der har betydning for revisionen eller for aflæggelse af regnskabet.

Stk. 2. Revisorerne har pligt til at deltage i bestyrelsens behandling af de pågældende sager, såfremt det ønskes af blot ét bestyrelsesmedlem.

Stk. 3. Over forhandlingerne i bestyrelsen skal der føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer. Et bestyrelsesmedlem, en direktør eller en revisor, der ikke er enig i bestyrelsens beslutning, har ret til at få sine synspunkter indført i protokollen.

§ 17. Bestyrelsen og direktionen er ansvarlig for, at instituttet følger en tilfredsstillende administrativ og regnskabsmæssig praksis, og at der findes fyldestgørende interne kontrolprocedurer.

§ 18. Medlemmer af et instituts direktion må ikke være medlem af instituttets bestyrelse.

Stk. 2. Medlemmer af direktionen må ikke uden bestyrelsens tilladelse eje eller drive selvstændig erhvervsvirksomhed eller som bestyrelsesmedlem, funktionær eller på anden måde deltage i ledelsen eller driften af anden erhvervsvirksomhed end realkreditvirksomhed.

Stk. 3. Bestyrelsen udarbejder en instruks om afgrænsningen af de dispositioner, som direktionen kan træffe uden forudgående forelægning for bestyrelsen.

§ 19. Den tegningsret, der tilkommer medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i et realkreditinstitut, kan kun udøves af mindst to i forening.

Stk. 2. Til i øvrigt at forpligte et realkreditinstitut ved dispositioner af større betydning, herunder afgivelse af lånetilbud og ydelse af lån, kræves underskrift af mindst to dertil bemyndigede personer. Dog kan én dertil bemyndiget person forpligte instituttet, hvis revisorerne over for bestyrelsen har erklæret forretningsgangene sikkerhedsmæssigt betryggende.

§ 20. Aktieselskabslovens kapitel 9 og § 115, stk. 1, gælder for realkreditinstitutter organiseret som foreninger eller fonde med de nødvendige tilpasninger og med de afvigelser, der følger af nærværende lov.

Stk. 2. Aktieselskabslovens § 51, stk. 2, gælder dog ikke for realkreditinstitutter.

Stk. 3. Aktieselskabslovens § 115, stk. 1, gælder dog ikke for ydelse af realkreditlån.

Kapitel 4

Lånetyper

§ 21. Ved et annuitetslån forstås et lån, hvor ydelsen i rentebindingsperioden udgør en fast procentdel af hovedstolen.

Stk. 2. Ved et serielån forstås et lån, hvor afdraget udgør en fast procentdel af hovedstolen.

Stk. 3. Ved et stående lån forstås et lån, hvis hovedstol ikke afdrages, men forfalder til indfrielse ved lånets udløb.

Stk. 4. Ved et indekslån forstås et lån, hvis hovedstol, restgæld og ydelse løbende indeksreguleres.

Stk. 5. Ved et nominallån forstås et lån, hvis hovedstol, restgæld og ydelse ikke indeksreguleres.

§ 22. Indekslån med dertil svarende obligationer, der afdrages efter serielånsprincippet, betegnes som type I.

Stk. 2. Indekslån med dertil svarende obligationer, der afdrages efter annuitetsprincippet, betegnes som type AI.

Stk. 3. Indekslån, der ydes enten som serie-

lån eller stående lån på grundlag af de samme obligationer, betegnes som type IJ.

§ 23. Indeksloan med dertil svarende obligationer, der ydes i henhold til bestemmelserne i stk. 2-5, betegnes som type IS.

Stk. 2. Afdraget udgør den første gang 2,4 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Afdraget forhøjes to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset.

Stk. 3. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne ifølge det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens arbejdere for den tilsvarende maj henholdsvis november måned, forhøjes afdraget efter stk. 2 dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks.

Stk. 4. Falder timelønsindekset, reguleres afdraget efter stk. 2 efter dette indeks. Afdraget nedsættes med 100 pct. af det halvårslige procentvise fald.

Stk. 5. Eventuel restgæld på et indeksloan, type IS, ved udløbet af lånets maksimale løbetid kan af realkreditinstituttet opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indeksloan, type IS.

§ 24. Den pålydende rente på indeksobligationer er 2 1/2 pct. Boligministeren kan dog fastsætte en anden pålydende rente.

Stk. 2. Ved første termin betales ikke afdrag på indeksloan.

Stk. 3. Indeksloan må kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.

Stk. 4. Indeksloans hovedstol og restgæld samt indeksobligationer reguleres på grundlag af det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks.

Stk. 5. For indeksloan, type IJ, hvortil der ydes afdragsbidrag, reguleres låntagers restgæld kun med 70 pct. af stigningen i nettoprisindekset. Ved fald i nettoprisindekset reguleres hovedstol og restgæld med hele faldets størrelse.

§ 25. Nominallån til opførelse, ejerskifte og om- og tilbygning af ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse skal ydes, så de ikke afdrages langsommere end et lån, der består af 60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån.

Stk. 2. Nominallån til indfrielse af forfaldne prioriteter i de i stk. 1 nævnte ejendomme skal ydes, så de ikke afdrages langsommere end et serielån.

Stk. 3. Nominallån til ubebyggede grunde, der er udlagt til ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse, skal ydes, så de ikke afdrages langsommere end et serielån.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 må ikke deles i flere lån.

Kapitel 5

Ejendoms kategorier, lånegrænser og løbetider m.v.

Ejerboliger til helårsbrug

§ 26. Lån til ejerboliger til helårsbrug ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån eller indeksloan, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 3. Til ejerskifte kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 20 år.

Stk. 4. Til om- og tilbygning, vedligeholdelse og opretning kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 20 år. Lånet må højst udgøre 80 pct. af de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 5. Til indfrielse af forfaldne prioriteter kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale løbetid er 10 år.

Fritidshuse

§ 27. Lån til fritidshuse ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 60 pct. Den maksimale løbetid er 20 år.

Stk. 3. Til ejerskifte kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 60 pct. Den maksimale løbetid er 20 år.

Stk. 4. Til om- og tilbygning m.v. kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 60 pct. Lånets maksimale løbetid er 20 år. Lånet må højst udgøre 60 pct. af de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 5. Til indfrielse af forfaldne prioriteter kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale løbetid er 10 år.

Private andelsboliger

§ 28. Lån til private andelsboliger ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

Stk. 2. Til opførelse, herunder af forsøgsbyggeri i henhold til § 65, stk. 1, i lov om boligbyggeri, kan ydes nominallån eller indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år for nominallån og 35 år for indekslån.

Stk. 3. Til udbedring af byggeskader kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. Lån kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. mod garanti fra stat eller kommune for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse. Den maksimale løbetid er 35 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de godkendte udgifter.

Stk. 4. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 5. Indekslån efter stk. 2 og 3 må alene ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri.

Private beboelsesejendomme til udlejning

§ 29. Lån til private beboelsesejendomme til udlejning ydes efter bestemmelserne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån eller indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år for nominallån og 50 år for indekslån.

Stk. 3. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Almennyttigt boligbyggeri

§ 30. Lån til alment nyttigt boligbyggeri ydes efter bestemmelserne i stk. 2-7.

Stk. 2. Til opførelse, herunder af forsøgsbyggeri i henhold til § 62 a i lov om boligbyggeri, kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 90 pct. Den maksimale løbetid er 35 år.

Stk. 3. Til ekstraordinære renoveringsarbejder kan i ganske særlige tilfælde og med kommunalbestyrelsens godkendelse ydes indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Lån kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. mod kommunal garanti for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse. Den maksimale løbetid er 30 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 4. Til udbedring af byggeskader kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. Lån kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. mod garanti fra stat eller kommune for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse. Den maksimale løbetid er 35 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de godkendte udgifter.

Stk. 5. Til ombygning af ledige lejligheder og til forbedring af miljøet i bebyggelser kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. Lån kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. mod garanti fra stat eller kommune for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse. Den maksimale løbetid er 35 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de godkendte udgifter.

Stk. 6. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 7. Lån efter stk. 2 og stk. 4-5 må alene ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri.

Ungdomsboliger

§ 31. Lån til ungdomsboliger ydes efter bestemmelserne i stk. 2-8.

Stk. 2. Til opførelse, herunder af forsøgsbyggeri i henhold til § 73 i lov om boligbyggeri, kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 90 pct. Den maksimale løbetid er 35 år.

Stk. 3. Til ejerskifte og om- og tilbygning m.v. af eksisterende ejendomme med henblik på indretning af ungdomsboliger kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 90 pct. Den maksimale løbetid er 35 år.

Stk. 4. Til om- og tilbygning m.v. af kollegier eller ungdomsboliger, der har fået statsstøtte til opførelsen efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen kan med kommunalbestyrelsens godkendelse ydes indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 5. Til udbedring af byggeskader kan ydes indekslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. Lån kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. mod garanti fra stat eller kommune for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse. Den maksimale løbetid er 35 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de godkendte udgifter.

Stk. 6. Til ekstraordinær opretning af økonomien kan ydes indekslån, type IS, inden for en

lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 35 år. Lånet må højst udgøre et beløb svarende til den godkendte låneoptagelse efter § 73 b, stk. 1 i lov om boligbyggeri.

Stk. 7. Til andre formål kan med kommunalbestyrelsens godkendelse ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 8. Lån efter stk. 2-3 og stk. 5-6 må alene ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri.

Ældreboliger

§ 32. Lån til ældreboliger ydes efter bestemmelserne i stk. 2-6.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes indeksslån, type IS, inden for en lånegrænse på 85 pct. Den maksimale løbetid er 35 år.

Stk. 3. Til ejerskifte af eksisterende ejendomme med henblik på indretning af ældreboliger kan ydes indeksslån, type IS, inden for en lånegrænse på 85 pct. Den maksimale løbetid er 35 år.

Stk. 4. Til om- og tilbygning af ejendomme, der ejes af bygherren, med henblik på indretning af ældreboliger kan ydes indeksslån, type IS, inden for en lånegrænse på 85 pct. Den maksimale løbetid er 35 år. Lånet må højst udgøre 85 pct. af de godkendte udgifter.

Stk. 5. Til andre formål kan med kommunalbestyrelsens godkendelse ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 6. Indeksslån efter stk. 2-4 må alene ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Industri- og håndværksejendomme

§ 33. Lån til industri- og håndværksejendomme ydes efter bestemmelserne i stk. 2-4.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån eller indeksslån, type I, inden for en lånegrænse på 60 pct., jf. dog stk. 4. Den maksimale løbetid er 20 år.

Stk. 3. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 60 pct., jf. dog stk. 4. Den maksimale løbetid er 20 år.

Stk. 4. Industriens Realkreditfond har eneret til at yde lån i intervallet mellem 35 pct. og 60 pct. af ejendommens værdi i ejendomme, hvis belåningsværdi overstiger 2,6 mill. kr. Belåningsgrænsen på 2,6 mill. kr. reguleres én gang årligt på grundlag af udviklingen i det af Danmarks

Statistik pr. 1. januar 1989 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og med afrunding efter boligministerens bestemmelse. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks.

Kollektive energiforsyningsanlæg

§ 34. Lån til kollektive energiforsyningsanlæg kan ydes efter bestemmelserne i § 33. Såfremt der stilles kommunal garanti efter bestemmelsen i stk. 7, kan lån til kollektive energiforsyningsanlæg dog ydes efter bestemmelserne i stk. 2-8.

Stk. 2. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. af kollektive energiforsyningsanlæg kan ydes nominallån. Den maksimale løbetid er 30 år. Lånet må ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 3. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. af kollektive, udelukkende elproducerende, vedvarende energiforsyningsanlæg kan ydes indeksslån, type I. Den maksimale løbetid er 20 år. Lånet må ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 4. Til kollektive varmeleverende energiforsyningsanlæg, der i overvejende grad baseres på indenlandske, herunder vedvarende, energikilder kan ydes indeksslån, type I eller type AI. Den maksimale løbetid er 20 år. Lånet må ikke overstige de afholdte udgifter.

Stk. 5. Industriens Realkreditfond har eneret til at yde lån efter stk. 2-4 ud over en lånegrænse på 50 pct. Såfremt långivningen reduceres som følge af offentlig støtte, fordeles reduktionen forholdsmæssigt mellem de långivende institutter efter størrelsen af de beregnede lån uden fradrag. Industriens Realkreditfond kan yde supplerende nominallån til kollektive varmeleverende energiforsyningsanlæg til finansiering af hele eller en del af terminsydelsen i de første 5 år af løbetiden for et allerede optaget nominallån.

Stk. 6. Lån efter stk. 2-4 må ikke ydes til anlæg ejet af elværker eller selskaber, hvori elværker har bestemmende indflydelse, medmindre disse anlæg er beliggende på Færøerne eller i Grønland, jf. dog § 105, stk. 2.

Stk. 7. Lån efter stk. 2-5 må alene ydes mod en garanti stillet af en eller flere primærkommuner. Garantien skal omfatte den del af lånet, der har sikkerhed ud over en lånegrænse på 60 pct. Garantien skal dog mindst dække 40 pct. af den samlede långivning ydet efter stk. 2-4.

Stk. 8. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om långivningen efter stk. 2-7. Regler om afgrænsningen af forskellige typer kollektive energiforsyningsanlæg efter stk. 4 fastsættes efter forhandling med energiministeren.

Kontor- og forretningsejendomme

§ 35. Lån til kontor- og forretningsejendomme samt hoteller ydes efter bestemmelserne i stk. 2 og 3.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån eller indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 60 pct. Den maksimale løbetid er 20 år.

Stk. 3. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 60 pct. Den maksimale løbetid er 20 år.

Landbrugsejendomme m.v.

§ 36. Lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier m.v. ydes efter bestemmelserne i stk. 2-8.

Stk. 2. Uanset låneformål kan ydes nominallån eller indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 45 pct. Såfremt indekslån, type I, ydes til andre låneformål end opførelse samt om- og tilbygning m.v. må låneprovenuet dog højst udgøre 1,5 mill. kr., hvilket beløb reguleres efter bestemmelsen i § 33, stk. 4. Såfremt der samtidig optages størst muligt indekslån, type IJ, eller indekslån, type IJ, på mindst 20 pct. af ejendommens værdi, jf. stk. 3 og 4, kan der ydes nominallån inden for 70 pct. af ejendommens værdi. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 3. Uanset låneformål kan ydes indekslån, type IJ, inden for en lånegrænse på 50 pct. Den maksimale løbetid er 30 år. Lånet kan ydes som stående lån inden for en lånegrænse på 25 pct. Lånet kan ydes som serielån inden for en lånegrænse på 50 pct.

Stk. 4. Indekslån, type IJ, må i den enkelte ejendom tilsammen højst udgøre 1,5 mill. kr., og låneprovenuet skal mindst udgøre 59.000 kr. for den enkelte ejendom. Disse beløbsgrænser reguleres efter bestemmelsen i § 33, stk. 4.

Stk. 5. Finansministeren bemyndiges til at lade indestående statslån og statsgaranterede lån rykke for indekslån, type IJ, og til at fastsætte regler om automatisk tilbageykning inden for visse økonomiske grænser m.v.

Stk. 6. Indekslån, type IJ, refinansieres ved ejerskifte ved realkreditinstituttets salg af den fornødne mængde obligationer i en på refinansieringstidspunktet åben serie. I forbindelse med refinansiering kan de ved lånets opta-

gelse solgte obligationer udtrækkes til pari. De ved lånenes optagelse udstedte pantebreve indestår på sådanne vilkår, at køberen af ejendommen stilles, som om nye lån efter stk. 3, optages med bevarelse af den hidtidige prioritetsstilling. For stående lån skal der ske refinansiering senest ved løbetidens afslutning eller den seneste refinansiering. Stående lån forfalder ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften. 1.- 5. pkt. kan ikke fraviges ved aftale.

Stk. 7. Hensidten i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte efter stk. 6.

Stk. 8. Nominallån, der er ydet samtidig med et indekslån, type IJ, og som på belåningstidspunktet er ydet ud over 45 pct. af ejendommens værdi, forfalder til indfrielse, hvis det pågældende indekslån, type IJ, indfries ekstraordinært helt eller delvis. I pantebrevet skal optages bestemmelse herom.

Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål

§ 37. Lån til ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån eller indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 3. Til om- og tilbygning m.v. kan ydes indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 4. Til om- og tilbygning m.v. med henblik på installation af elektricitets- eller varmeproducerende anlæg baseret på indenlandske, herunder vedvarende energikilder, kan ydes nominallån eller indekslån, type I, ud over en lånegrænse på 80 pct. mod kommunal garanti for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse. Den maksimale løbetid er 30 år. Lånet må højst udgøre 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter.

Stk. 5. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Andre ejendomme

§ 38. Til andre ejendomme, herunder ubebyggede grunde, kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale løbetid er 20 år. For grunde udlagt til ejerboliger

til helårsbrug eller fritidshuse er den maksimale løbetid dog 10 år.

§ 39. Til finansiering af arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, vedtaget før den 1. juli 1983, jf. lov om sanering, kan ydes nominallån eller indekslån, type IS. Et nominallån må ikke overstige den del af udgifterne, der svarer til forøgelsen af ejendommens leje- eller brugsværdi. Et indekslån må ikke overstige de støtteberettigede udgifter. Den maksimale løbetid er 30 år for nominallån og 35 år for indekslån.

Stk. 2. Til finansiering af arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, vedtaget efter den 30. juni 1983, jf. lov om sanering, eller i overensstemmelse med en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring, kan ydes indekslån, type IS. Lånet må ikke overstige de støtteberettigede udgifter. Den maksimale løbetid er 35 år.

Stk. 3. Til private beboelsesejendomme til udlejning kan der til finansiering af de arbejder, der omfattes af stk. 1 og 2, ydes nominallån svarende til forøgelsen af ejendommens leje- eller brugsværdi og indekslån, type IS, svarende til den resterende del af de afholdte udgifter. Den maksimale løbetid er 30 år for nominallån og 35 år for indekslån.

Stk. 4. Lån efter stk. 1-3 kan ydes ud over lånegrænsen for lån til om- og tilbygning m.v. af den pågældende ejendom mod garanti fra stat eller kommune for den del af långivningen, der ligger ud over lånegrænsen.

Stk. 5. Ydes der indekslån til finansiering af den del af de støtteberettigede udgifter, der overstiger forøgelsen af ejendommens leje- eller brugsværdi, kan panteretten uden særskilt påtegning rykke for realkreditlån og lån i Grundejernes Investeringsfond, der tinglyses på ejendommen.

§ 40. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. kan lån ydes på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån), såfremt der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for byggeriets færdiggørelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

Stk. 2. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden registreret pantebrev, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af registreret pantebrev.

Stk. 3. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån, selv om pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger, såfremt der stilles sikkerhed for, at disse slettes.

Stk. 4. Realkreditinstitutter kan indgå aftale med låntager om at yde lån til en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere (fastkursaftale).

Stk. 5. Boligministeren kan fastsætte regler om ydelse af lån m.v. efter stk. 1-4.

Kapitel 6

Værdiansættelse og låneudmåling

§ 41. Instituttet skal ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen.

Stk. 2. Værdien skal ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til pris- og markedsforholdene for den pågældende type ejendom må skønnes at ville betale for ejendommen. Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen.

Stk. 3. Instituttet skal ved værdiansættelsen tage hensyn til eventuel risiko for ændringer i markeds- eller strukturforhold.

§ 42. Værdiansættelsen af industri- og håndværksejendomme sker på grundlag af ejendommens grund og bygninger. Industriens Realkreditfond kan dog medtage værdien af medpantatte maskiner og andet tilbehør, herunder ledningsnet, ved værdiansættelsen af industri- og håndværksejendomme.

Stk. 2. Værdiansættelsen af kollektive energiforsyningsanlæg ved långivning i henhold til § 34 sker dog på grundlag af værdien af anlægget med tilbehør, herunder ledningsnet.

§ 43. Boligministeren fastsætter regler om værdiansættelse.

§ 44. Lånet udmåles således, at det kontante provenu ligger inden for de i §§ 26-39 anførte lånegrænser for den pågældende ejendomskategori.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter regler om låneudmåling.

§ 45. Boligministeren fastsætter regler om hvilke ejendomme, der hører til de enkelte ejendoms kategorier, samt om indfrielse af lån, hvis ejendommen overgår til anden ejendoms kategori.

Stk. 2. Såfremt en ejendom består af flere ejendoms kategorier, skal værdiansættelse og låneudmåling ske særskilt for de enkelte ejendoms kategorier.

Stk. 3. Såfremt en ejendoms kategori udgør mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, kan hele ejendommen dog belånes efter reglerne for denne ejendoms kategori.

§ 46. Ethvert lånetilbud skal være ledsaget af oplysninger til bedømmelse af lånets effektive debitorrente.

§ 47. Instituttets satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsopbygning for lån, hvortil der ydes statsstøtte, skal godkendes af boligministeren.

Kapitel 7

Obligationsudstedelse og balanceprincip

§ 48. Midler fremkommet ved udstedelse af realkreditobligationer eller andre værdipapirer kan alene anvendes til udlån mod pant i fast ejendom.

Stk. 2. Overskydende midler fra en blokemission kan midlertidigt anbringes i sikre og likvide værdipapirer i samme valuta og med tilnærmelsesvis samme betalingsrække.

§ 49. Forskellen mellem de fremtidige betalinger på udstedte realkreditobligationer og andre værdipapirer på den ene side og pantebreve og af boligministeren godkendte finansielle instrumenter på den anden side skal kunne opgøres. De opgjorte årlige udbetalinger må i ethvert fremtidigt år højst overstige de årlige indbetalinger med et beløb svarende til 1 pct. af instituttets egenkapital.

Stk. 2. Den renterisiko, der følger af, at de fremtidige årlige udbetalinger overstiger de årlige indbetalinger, må højst udgøre et beløb svarende til 1 pct. af instituttets egenkapital. Ved renterisiko forstås instituttets tab ved en ændring af markedsrenten på 1 procentpoint.

Stk. 3. Realkreditinstituttet må på intet tidspunkt påføres risiko for tab som følge af forskelle mellem indfrielsesvilkårene eller valutassammensætningen for udstedte realkreditobligationer og andre værdipapirer på den ene side og pantebreve og af boligministeren godkendte finansielle instrumenter på den anden side.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere

regler om obligationsudstedelse og balanceprincip.

Kapitel 8

Virksomhed i udlandet

§ 50. Et realkreditinstitut, der ønsker at etablere en filial i et andet land, skal meddele dette til boligministeren sammen med følgende oplysninger om filialen:

- 1) i hvilket land filialen ønskes etableret,
- 2) et program for filialen, herunder oplysninger om organisation og de forretninger, der påtænkes,
- 3) filialens adresse, og
- 4) navnene på de ansvarlige medlemmer af filialens ledelse.

Stk. 2. Boligministeren videresender de i stk. 1 nævnte oplysninger samt oplysninger om instituttets egenkapital til de kompetente myndigheder i værtslandet senest 3 måneder efter modtagelsen af alle disse oplysninger og underretter realkreditinstituttet herom.

Stk. 3. Boligministeren kan dog undlade at fremsende de nævnte oplysninger, hvis der er grund til at betvivle, at realkreditinstituttets administrative strukturer og finansielle situation er forsvarlige under hensyntagen til den påtænkte etablering. Boligministeren giver instituttet meddelelse herom inden 3 måneder fra modtagelsen af alle de i stk. 1 nævnte oplysninger.

Stk. 4. Hvis boligministeren finder ikke at kunne videresende de nævnte oplysninger, kan instituttet indbringe denne afgørelse for domstolene inden 8 uger efter, at afgørelsen er meddelt instituttet.

Stk. 5. Realkreditinstituttet er forpligtet til at meddele boligministeren enhver ændring i de i stk. 1, nr. 1-4 nævnte forhold, senest 1 måned inden den foretages.

§ 51. Et realkreditinstitut, der ønsker at udøve virksomhed i form af grænseoverskridende tjenesteydelser i et andet land, skal give boligministeren meddelelse herom med angivelse af, hvilke aktiviteter der ønskes udøvet.

Stk. 2. Boligministeren videregiver den i stk. 1 omhandlede meddelelse til de kompetente myndigheder i værtslandet senest en måned efter modtagelsen af denne meddelelse.

§ 52. Ved långivning i andre lande gælder de i kapitlerne 4-5 fastsatte bestemmelser om in-

deklån og om maksimale løbetider ikke. Desuden gælder bestemmelserne i § 25, § 33, stk. 4, § 34, § 39 og §§ 46-47 ikke.

Stk. 2. Ved långivning i andre lande til de af § 28 og §§ 30-32 omfattede ejendomme gælder reglerne i § 29, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Realkreditinstituttet kan yde lån i andre lande inden for de i kapitel 5 fastsatte højeste lånegrænser for hver ejendomskategori, inden for hvilke instituttet kan yde lån uden supplerende sikkerhed. Lån kan ydes ud over disse lånegrænser mod selvskyldnargaranti fra en offentlig myndighed, et pengeinstitut eller et forsikringsselskab.

Kapitel 9

Egenkapital

§ 53. Et realkreditinstituts samlede egenkapital skal til enhver tid mindst udgøre 8 pct. af instituttets risikovægtede aktiver og ikke-balanceførte poster, dog mindst 150 mill.kr.

Stk. 2. Boligministeren kontrollerer mindst to gange om året, om realkreditinstituttet opfylder kravet i stk. 1.

Stk. 3. Såfremt et realkreditinstitut ikke opfylder kravet i stk. 1, påhviler det instituttet at opfylde dette krav inden 6 måneder.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter regler om risikovægtning af aktiver og ikke-balanceførte poster, om kontrol af egenkapitalkravets opfyldelse samt om egenkapitalens opgørelse, herunder om vilkårene for medregning af ansvarlig indskudskapital og solidarisk hæftelse.

Kapitel 10

Hæftelsesforhold m.v.

§ 54. Realkreditinstituttet kan yde lån og udstede realkreditobligationer og andre værdipapirer til finansiering heraf.

Stk. 2. Ydelse af lån og udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer kan ske i serier.

Stk. 3. Det kan i vilkårene for en serie bestemmes, at indehaverne af realkreditobligationer eller andre værdipapirer alene kan rette deres krav mod den pågældende serie eller serier, som hæfter solidarisk hermed, jf. § 56, stk. 3.

§ 55. For lånet hæfter låntagerne både med det pantsatte og personligt over for serien, henholdsvis realkreditinstituttet.

Stk. 2. Låntagerne hæfter ikke for realkreditinstituttets forpligtelser.

§ 56. Det kan i vilkårene for en serie fastsættes, at låntagerne ud over lånet, hæfter solidarisk over for serien for et beløb svarende til en nærmere fastsat andel af pantebrevets hovedstol med fradrag af en forholdsmæssig andel af seriereservefondens midler. Låntagerne hæfter ikke personligt for dette beløb.

Stk. 2. En serie hæfter ikke for realkreditinstituttets forpligtelser.

Stk. 3. Det kan i vilkårene for en serie fastsættes, at serien hæfter for andre seriers forpligtelser. Et sådant vilkår kan kun fastsættes, hvis disse andre serier indeholder tilsvarende vilkår.

§ 57. For serier, hvori låntagerne hæfter solidarisk, eller hvori der er truffet bestemmelse efter § 54, stk. 3, skal realkreditinstituttet oprette en seriereservefond. For andre serier eller grupper af serier kan instituttet vælge at oprette en seriereservefond.

Stk. 2. Seriereservefondens indtægter består af terminsydelser, indskud, bidrag, gebyrer m.v. fra låntagerne samt afkast af fondens midler. Seriereservefondens udgifter består af udbetalinger til obligationsejerne.

Stk. 3. Det kan i vedtægterne eller lånevilkårene bestemmes, at låntagerne ved indfrielse af lånet har krav på at få udbetalt en andel af seriereservefondens.

§ 58. Seriereservefondens midler skal holdes adskilt fra realkreditinstituttets formue.

Stk. 2. En seriereservefond skal til enhver tid have en størrelse, der svarer til lovens mindstekrav til egenkapital for pantebrevsrestgæld i den pågældende serie eller gruppe af serier, jf. § 53. Realkreditinstituttet kan overføre midler til seriereservefonden, såfremt det er nødvendigt for at opfylde kravet i 1. pkt.

Stk. 3. Realkreditinstituttet kan i vedtægterne eller lånevilkårene fastsætte, at der skal overføres midler fra seriereservefonden til realkreditinstituttet, såfremt seriereservefonden er eller bliver større end fastsat i stk. 2, 1. pkt.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om seriereservefondene.

§ 59. Erklæres realkreditinstituttet konkurs, anvendes seriereservefondens midler først til dækning af krav fra indehavere af realkredit-

obligationer eller andre værdipapirer i den pågældende serie eller gruppe af serier. Derefter dækkes i givet fald de i § 57, stk. 3, nævnte krav. Er der herefter overskydende midler, indgår disse i konkursmassen.

Kapitel 11

De til egenkapitalen svarende midlers anbringelse

§ 60. Et realkreditinstitut skal mindst have anbragt midler i børsnoterede obligationer opgjort til kursværdi svarende til summen af:

- 1) 65 pct. af kravet til realkreditinstitutts egenkapital, jf. § 53, og
- 2) 50 pct. af det beløb, hvormed instituttets bogførte egenkapital overstiger kravet til instituttets egenkapital.

§ 61. Et realkreditinstitut må ikke erhverve ejerandele i en erhvervsvirksomhed eller virksomheder i samme koncern, der driver anden virksomhed end realkreditvirksomhed, for et beløb svarende til mere end 15 pct. af instituttets egenkapital.

Stk. 2. Et realkreditinstitut eller flere institutter i fællesskab må ikke gennem midlernes anbringelse udøve bestemmende indflydelse på en erhvervsvirksomhed, der driver anden virksomhed end realkreditvirksomhed eller accessorisk virksomhed.

Stk. 3. Bestemmelsen i stk. 2 gælder også for realkreditinstitutters erhvervelse af fast ejendom, bortset fra fast ejendom, hvorfra der drives realkreditvirksomhed eller accessorisk virksomhed.

§ 62. Bestemmelsen i § 61, stk. 1, gælder også for et realkreditinstituts erhvervelse af ejerandele i kapitalformidlingsaktieselskaber, der efter sine vedtægter kan erhverve bestemmende indflydelse på erhvervsvirksomheder.

Stk. 2. Uanset § 61, stk. 2, kan flere realkreditinstitutter i fællesskab udøve bestemmende indflydelse på kapitalformidlingsaktieselskaber.

§ 63. Et realkreditinstitut må ikke uden tilladelse fra boligministeren erhverve værdipapirer udstedt af virksomheder eller personer, som gennem aktiebesiddelse eller på anden måde direkte eller indirekte har afgørende indflydelse på realkreditinstitutts dispositioner, eller som er domineret af virksomheder med en så-

dan indflydelse. Tilsvarende gælder et realkreditinstituts erhvervelse af ejerandele i sådanne virksomheder.

§ 64. Renterisikoen vedrørende et realkreditinstituts aktiver og passiver inklusive ikke-balanceførte poster, bortset fra de i § 49 nævnte, må ikke overstige renterisikoen vedrørende instituttets udstedte obligationer og andre værdipapirer.

Stk. 2. Ved renterisiko forstås realkreditinstitutts tab ved en ændring af markedsrenten på 1 procentpoint.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af renterisiko.

§ 65. Realkreditinstitutts nettoaktiver inklusive ikke-balanceførte poster, bortset fra de i § 49 nævnte, skal svare til egenkapitalkravet i henseende til valuta.

Stk. 2. Boligministeren kan dispensere fra stk. 1.

Kapitel 12

Fusion, deling og omdannelse til aktieselskab

§ 66. Sammenlægning og deling af realkreditinstitutter kan ske med boligministerens godkendelse.

§ 67. De ved lovens ikrafttræden eksisterende realkreditinstitutter kan med boligministerens godkendelse omdannes til aktieselskaber efter reglerne i §§ 68-76.

§ 68. Ved omdannelsen overdrages instituttets aktiver og gæld som helhed til et af instituttet ejet eller oprettet aktieselskab.

Stk. 2. Samtidig kan aktiver og gæld videreoverdrages til et aktieselskab, der ejes 100 pct. af det i stk. 1 nævnte aktieselskab.

§ 69. Er det eksisterende realkreditinstitut en fond, modtager fonden aktier i det i § 68, stk. 1, nævnte aktieselskab, svarende til værdien af de overdragne aktiver efter fradrag af instituttets gæld. Fonden, der herefter ikke er et realkreditinstitut, anses som en erhvervsdrivende fond.

Stk. 2. Er det eksisterende realkreditinstitut en forening, modtager foreningen aktier i det i § 68, stk. 1, nævnte aktieselskab, svarende til værdien af de overdragne aktiver efter fradrag af instituttets gæld. Foreningen er herefter ikke et realkreditinstitut.

F. t. Realkreditlov

Stk. 3. En kreditforening kan i stedet gennemføre omdannelsen ved, at foreningen opløses uden likvidation, og at aktier i det i § 68, stk. 1, nævnte aktieselskab svarende til værdien af de overdragne aktiver efter fradrag af instituttets gæld overdrages til en fond, der anses som en erhvervsdrivende fond.

§ 70. I realkreditinstitutter, som har oprettet seriereservefonde, må den nominelle aktiekapital i realkreditaktieselskabet på tidspunktet for overdragelsen af aktierne til fonden eller foreningen ikke overstige værdien af egenkapitalen fratrukket værdien af seriereservefonde.

§ 71. De rettigheder og forpligtelser, som obligationsejere og låntagere har i forhold til en serie og seriereservefond i et eksisterende realkreditinstitut berøres ikke af en omdannelse i henhold til § 67.

§ 72. Beslutning om omdannelse efter § 67, træffes af de pågældende institutters øverste myndighed med samme flertal, som i de enkelte institutters vedtægter kræves til instituttets opløsning. Overdragelserne efter § 68, kan gennemføres uden kreditorernes samtykke.

§ 73. Aktieselskabslovens §§ 134-134i gælder med de nødvendige tilpasninger for overdragelserne, jf. § 68, af instituttets aktiver og gæld til et aktieselskab.

Stk. 2. Den i aktieselskabslovens § 134b nævnte fælles regnskabsopstilling og åbningsbalance udarbejdes efter de for realkreditinstitutter gældende regnskabsregler.

Stk. 3. Dokumenter, der ifølge aktieselskabslovens §§ 134-134i skal indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, indsendes tillige til boligministeren.

§ 74. En fond eller forening, der ejer et realkreditaktieselskab, jf. § 69, ledes af en bestyrelse på mindst 5 medlemmer.

Stk. 2. Låntagerne i realkreditaktieselskabet og indehaverne af realkreditobligationer og andre værdipapirer udstedt af realkreditaktieselskabet vælger hver et eller flere medlemmer af bestyrelsen. Disse medlemmer skal tilsammen udgøre mere end halvdelen af bestyrelsen. Medlemmer valgt af indehaverne af realkreditobligationer m.v. kan ikke udgøre mere end halvdelen af bestyrelsen.

Stk. 3. Bestyrelsens medlemmer skal godkendes af boligministeren. En godkendelse kan tilbagekaldes, når omstændighederne taler herfor.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om valg og sammensætning af bestyrelsen.

§ 75. En fond eller forening, der ejer et realkreditaktieselskab, jf. § 69, skal på forhånd underrette boligministeren om direkte eller indirekte erhvervelse af bestemmende indflydelse over en erhvervsvirksomhed samt om afhængelse af en sådan indflydelse.

Stk. 2. Fonden eller foreningen indsender et årsregnskab til boligministeren.

Stk. 3. § 90 gælder tilsvarende for fonden eller foreningen.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om regnskabsaflæggelsen.

§ 76. I tilfælde af opløsning af en forening, der ejer et realkreditaktieselskab, kan egenkapitalen ikke udloddes til foreningens medlemmer.

Kapitel 13

Koncern- og ejerforhold

§ 77. Boligministeren kan godkende, at et realkreditinstitut opretter eller erhverver bestemmende indflydelse over et kreditinstitut, såfremt dette udelukkende driver realkreditvirksomhed og den i § 2, stk. 1 og 2, nævnte virksomhed eller inden for 3 år overgår til udelukkende at drive denne virksomhed.

Stk. 2. Et realkreditinstitut kan oprette eller erhverve bestemmende indflydelse over en erhvervsvirksomhed, der udøver funktioner i forbindelse med realkreditvirksomhed eller accessorisk virksomhed. Der skal senest samtidig med selskabets oprettelse eller erhvervelse ske indberetning herom til boligministeren. Lovens bestemmelser gælder for sådanne virksomheder med de nødvendige tilpasninger.

Stk. 3. I de i stk. 1 nævnte tilfælde gælder bestemmelserne i kapitel 7 og 11 om balanceprincip og om de til egenkapitalen svarende midlers anbringelse ikke for de enkelte institutter i koncernen, men alene for koncernen som helhed. Bestemmelserne i kapitel 9 og 15 om egenkapital og om regnskab og revision gælder med de nødvendige tilpasninger for såvel de enkelte her i landet beliggende institutter i koncernen

som for koncernen som helhed. Modervirksomhedens bestyrelse og direktion påser overholdelsen af disse bestemmelser.

§ 78. Boligministeren skal på forhånd underrettes om og godkende enhver fysisk eller juridisk persons direkte eller indirekte erhvervelse af 10 pct. eller mere af stemmeretsindflydelsen i et realkreditinstitut samt sådanne forøgelser af stemmeretsindflydelsen, der medfører, at den udgør eller overstiger en grænse på henholdsvis 20 pct., 33 pct., 50 pct., eller at realkreditinstituttet bliver et datterselskab.

Stk. 2. Erhvervelse eller forøgelse af stemmeretsindflydelsen som nævnt i stk. 1 kan kun godkendes, hvis de pågældende aktionærer skønnes egnede til at sikre en forsvarlig drift af realkreditinstituttet.

Stk. 3. Boligministeren kan ved godkendelse af en erhvervelse af den i stk. 1 nævnte stemmeretsindflydelse fastsætte en frist for gennemførelsen af udvidelsen af stemmeretsindflydelsen.

Stk. 4. Boligministeren kan suspendere behandlingen af en ansøgning om et selskabs erhvervelse af den i stk. 1 fastsatte stemmeretsindflydelse i et realkreditinstitut, hvis selskabet ligger uden for De Europæiske Fællesskaber.

Stk. 5. Boligministeren har en frist på 3 måneder fra modtagelse af underretning om den påtænkte udvidelse af stemmeretsindflydelsen til at godkende eller afslå at godkende denne udvidelse.

Stk. 6. Når et realkreditinstitut får kendskab til erhvervelser eller afhændelser af aktier, som hæver eller sænker stemmeretsindflydelsen som nævnt i stk. 1, skal instituttet straks give boligministeren meddelelse herom.

Stk. 7. Aktionærer, som har en stemmeretsindflydelse på 10 pct. eller mere, og som påtænker at mindske denne indflydelse, således at den falder under én af de i stk. 1 fastsatte grænser, skal på forhånd underrette boligministeren herom og angive størrelsen af den påtænkte fremtidige stemmeretsindflydelse.

§ 79. Såfremt aktionærer, der er i besiddelse af en stemmeretsindflydelse i et realkreditinstitut på 10 pct. eller mere, ikke medvirker til en forsvarlig drift af instituttet, kan boligministeren påbyde instituttet at følge bestemte retningslinier og ophæve den stemmeret, der er knyttet til de pågældende aktionærers aktier.

Stk. 2. Boligministeren ophæver den stemmeret, der er knyttet til aktier ejet af fysiske el-

ler juridiske personer, som ikke overholder forpligtelsen til forudgående underretning af boligministeren om en udvidelse af stemmeretsindflydelsen som omhandlet i § 78, stk. 1. Aktier tildeles igen fuld stemmeret, hvis boligministeren kan godkende erhvervelsen.

Stk. 3. Boligministeren ophæver den stemmeret, der er knyttet til aktier ejet af fysiske eller juridiske personer, som har erhvervet stemmeretsindflydelse som omhandlet i § 78, stk. 1, uanset at boligministeren har afslået at godkende denne forøgelse af stemmeretsindflydelsen.

Kapitel 14

Inddragelse af godkendelse og opløsning

§ 80. Boligministeren inddrager den til et realkreditinstitut udstedte godkendelse:

- 1) hvis realkreditvirksomheden ikke påbegyndes inden 12 måneder efter godkendelsens meddelelse, eller
- 2) hvis realkreditvirksomhed ikke udøves i en periode på over 6 måneder.

Stk. 2. Boligministeren kan inddrage den til et realkreditinstitut udstedte godkendelse:

- 1) hvis realkreditinstituttet groft eller gentagne gange overtræder bestemmelser i denne lov eller regler udstedt i medfør af loven,
- 2) hvis et medlem af realkreditinstituttets direktion eller bestyrelse ikke opfylder de i § 9, stk. 2, nævnte krav til erfaring og værdi, eller

- 3) hvis et realkreditinstitut ikke opfylder egenkapitalkravet, jf. § 53, og ikke har tilvejebragt den foreskrevne egenkapital inden for den i § 53, stk. 3, fastsatte frist.

Stk. 3. Afgørelser om inddragelse af godkendelse kan af instituttet og af den, afgørelsen vedrører, indbringes for domstolene inden 8 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

§ 81. Hvis et realkreditinstituts bestyrelse, direktion eller revisorer må formode, at instituttet ikke længere opfylder egenkapitalkravet i § 53, skal de pågældende straks meddele dette til boligministeren.

Stk. 2. Såfremt egenkapitalkravet ikke længere er opfyldt, jf. § 53, kan boligministeren bestemme, at bestyrelsen inden for en nærmere angiven frist skal indkalde generalforsamlingen eller den efter vedtægterne øverste myndighed og redegøre for instituttets økonomiske forhold.

§ 82. Boligministeren kan anmelde betalingsstandsning for et realkreditinstitut, når hensynet til obligationsejernes interesser tilsiger det.

Stk. 2. En anmeldelse om betalingsstandsning kan ikke tilbagekaldes af instituttet uden samtykke fra boligministeren.

§ 83. Inddrages godkendelsen af et realkreditinstitut, skal realkreditvirksomheden afvikles, jf. dog stk. 2, 2. pkt. Anden virksomhed må ikke optages, før afviklingen er afsluttet.

Stk. 2. Sker afviklingen på anden måde end ved likvidation, konkurs eller i henhold til § 67, skal afviklingens form, indhold og gennemførelse godkendes af boligministeren. I stedet for afvikling kan boligministeren godkende andre løsninger.

§ 84. Er ikke andet fastsat i lovgivningen, træffes beslutning om opløsning af et realkreditinstitut af generalforsamlingen eller i realkreditinstitutter organiseret som foreninger eller fonde af den øverste myndighed og gennemføres ved likvidation, jf. dog § 69, stk. 3. Boligministeren kan fastsætte en frist for denne beslutnings vedtagelse. Overskrides fristen, kan boligministeren beslutte, at realkreditinstituttet træder i likvidation.

Stk. 2. De for aktieselskaber gældende opløsningsbestemmelser gælder med de nødvendige tilpasninger for realkreditinstitutter organiseret som foreninger eller fonde.

§ 85. Et realkreditinstitut kan kun likvideres af likvidatorer, der udnævnes af boligministeren. Boligministeren kan suspendere realkreditinstituttets vedtægter om ledelsesmæssige beføjelser under likvidationen.

§ 86. Bliver et realkreditinstitut insolvent, skal boligministeren indgive konkursbegæring.

Stk. 2. Efter afsigelse af konkursdekret beskikker skifteretten efter forhandling med boligministeren en eller flere kuratorer.

Stk. 3. Boligministeren har ret til at deltage i møder i kreditorudvalg og i skiftesamlinger. Udkast til regnskab og udlodning i konkursboet skal sendes til udtalelse hos boligministeren.

Stk. 4. Indehaverne af realkreditobligationer og andre værdipapirer udstedt af realkreditinstitutet som led i udlånsvirksomheden, jf. § 48, betales i lige forhold i konkursordningen efter de i konkurslovens § 96 nævnte fordringer, men før de i lovens § 97 nævnte øvrige fordringer.

§ 87. Boligministeren kan fastsætte regler om gennemførelse af opløsning af realkreditinstitutter.

Stk. 2. Bestemmelserne i denne lov om boligministerens beføjelser og om realkreditinstitutters pligter over for boligministeren gælder med de nødvendige tilpasninger realkreditinstitutter, der har standset deres betalinger eller er under opløsning.

Kapitel 15

Regnskab og revision

§ 88. For hvert regnskabsår udarbejder bestyrelse og direktion i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægternes regler herom et årsregnskab. Årsregnskabet består af balance (status), resultatopgørelse, noter og årsberetning. Bestyrelse og direktion udarbejder desuden et koncernregnskab, hvis realkreditinstituttet er modervirksomhed.

Stk. 2. Årsregnskabet skal underskrives af bestyrelsen og direktionen. Mener et medlem af bestyrelse eller direktion, at årsregnskabet ikke bør godkendes, eller ønsker et medlem at gøre instituttets øverste myndighed bekendt med andre indvendinger mod årsregnskabet skal det fremgå af påtegningen på regnskabet, og en redegørelse herfor skal gives i årsregnskabet.

§ 89. Årsregnskabet skal give et retvisende billede af realkreditinstituttets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter regler om realkreditinstituttets regnskabsaflæggelse, herunder om årsregnskabs opstilling, indhold af resultatopgørelsens og balancens poster, noter, værdiansættelse og årsberetning samt om aflæggelse af koncernregnskab.

§ 90. Et realkreditinstituts årsregnskab skal revideres af mindst to revisorer, hvoraf den ene skal være statsautoriseret. Mindst en af de øvrige revisorer skal være enten statsautoriseret eller registreret. Revisorernes bemærkninger indføres i en revisionsprotokol.

Stk. 2. Et realkreditinstituts moder-, søster- og dattervirksomheders årsregnskaber skal revideres af de samme revisorer, som reviderer realkreditinstituttets årsregnskaber.

Stk. 3. Kapitel 8a i lov om visse selskabers aflæggelse af årsregnskab m.v. gælder for realkreditinstitutter. For realkreditinstitutter orga-

niseret som fonde eller foreninger anvendes disse regler med de nødvendige tilpasninger.

Stk. 4. Boligministeren kan i særlige tilfælde dispensere fra kravet i stk. 2 og kan i øvrigt fastsætte regler om revisionens gennemførelse.

§ 91. Boligministeren kan forlange en revisor, der findes uegnet til sit erhverv, udskiftet og i stedet udpege en anden revisor, der fungerer, indtil nyt valg kan afholdes.

Stk. 2. Ved revisorskifte skal realkreditinstituttet og revisor give boligministeren en redegørelse, hvis skiftet skyldes særlige forhold.

Stk. 3. Boligministeren kan pålægge revisorerne enten alene eller sammen med den interne revisionschef at give oplysninger om realkreditinstituttets forhold.

Stk. 4. Boligministeren kan kræve gennemført en ekstraordinær revision i et realkreditinstitut. Realkreditinstituttet kan pålægges at betale for revisionens udførelse.

§ 92. Det reviderede og af bestyrelsen godkendte årsregnskab skal tillige med kopi af revisionsprotokollen og bestyrelsesprotokollen, såfremt denne er påtegnet af revisor, inden 8 dage efter afholdelse af det bestyrelsesmøde, hvor årsregnskabet er godkendt af bestyrelsen, dog senest 3 måneder efter regnskabsperiodens afslutning, indsendes til boligministeren.

Stk. 2. Realkreditinstituttet skal straks efter generalforsamlingen eller det repræsentantskabsmøde, hvor årsregnskabet er forelagt til godkendelse, skriftligt meddele boligministeren, om regnskabet er vedtaget uden ændringer. Hvis generalforsamlingen eller repræsentantskabet foretager ændringer i det af bestyrelsen godkendte regnskab, skal det endelige årsregnskab, som godkendt af generalforsamlingen eller repræsentantskabet og med angivelse af de ændringer, der er foretaget, indsendes til boligministeren inden 8 dage efter generalforsamlingen eller repræsentantskabsmødet. Generalforsamlingen eller repræsentantskabsmødet skal finde sted senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Stk. 3. Realkreditinstituttet skal indsende årsregnskabet til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

§ 93. Realkreditinstituttet skal meddele boligministeren oplysninger om forhold, der er af afgørende betydning for instituttets fortsatte

virksomhed. De valgte revisorer skal påse, at realkreditinstituttet overholder denne forpligtelse.

Kapitel 16

Tilsyn

§ 94. Boligministeren påser, at institutterne overholder bestemmelserne i loven og regler udfærdiget i medfør af loven. Er instituttet et aktieselskab, påses tillige, at bestemmelserne i aktieselskabslovgivningen overholdes. Aktieselskabslovens bestemmelser om stiftelse, anmeldelse og registrering påses dog af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. Boligministeren kan give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med bestemmelserne i loven og regler udfærdiget i medfør af loven.

Stk. 3. Boligministeren kan efter de procedurer, der er fastsat i direktiver vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber, forbyde et udenlandsk kreditinstitut at udøve realkreditvirksomhed her i landet gennem en filial eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser, hvis instituttet gentagne gange har overtrådt bestemmelser i denne lov eller regler udfærdiget i medfør af loven, og det ikke ved påbud eller sanktioner efter denne lov har været muligt at bringe overtrædelserne til ophør.

§ 95. Tilsynet med et realkreditinstituts virksomhed udøves efter regler fastsat af boligministeren, herunder regler for samarbejdet med andre tilsynsmyndigheder.

Stk. 2. Et realkreditinstitut skal på forlangende meddele boligministeren enhver oplysning om instituttets forhold.

Stk. 3. De samlede udgifter ved tilsynet med institutterne afholdes af disse i forhold til deres bogførte balancesum.

Stk. 4. Der afgives en årlig beretning om tilsynsvirksomheden.

§ 96. De kompetente myndigheder i et andet land kan efter forudgående meddelelse herom til boligministeren foretage inspektion i de her i landet beliggende filialer af kreditinstitutter med hjemsted i det pågældende land.

§ 97. I det omfang det skønnes nødvendigt for bedømmelsen af et realkreditinstituts økonomiske forhold, kan boligministeren indhente oplysninger og til enhver tid mod behørig legi-

timation, uden retskendelse, få adgang til de modervirksomheder, dattervirksomheder og virksomheder, der er knyttet til realkreditinstituttet.

Stk. 2. Boligministeren kan indhente oplysninger om fast ejendom fra andre offentlige myndigheder til brug for administrationen af denne lov.

§ 98. De med tilsynet beskæftigede er under ansvar efter borgerlig straffelov, §§ 152 – 152 e, forpligtede til over for uvedkommende at hemmeligholde, hvad de gennem deres virksomhed bliver vidende om.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 er ikke til hinder for, at de med tilsynet beskæftigede som led i et løbende samarbejde med andre tilsynsvideregiver oplysninger til disse under forudsætning af, at oplysningerne i disse tilsyn er undergivet tilsvarende tavshedspligt. Oplysninger, som modtages fra andre tilsynsmyndigheder med angivelse af, at oplysningerne er hemmelige eller fortrolige, eller hvor dette følger af oplysningernes karakter, skal være undergivet bestemmelserne i stk. 1.

§ 99. De med tilsynet beskæftigede må ikke være medlem af direktion, bestyrelse eller repræsentantskab eller være ansat i realkreditinstitutter under tilsyn efter denne lov eller i disses organisationer.

§ 100. Overlader boligministeren sine beføjelser til at træffe afgørelser efter loven eller efter regler udfærdiget i medfør af loven til en institution under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om adgang til at klage over afgørelserne, herunder om at afgørelserne ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 17

Straffebestemmelser m.v.

§ 101. Overtrædelse af bestemmelserne i § 2, stk. 4, §§ 3-5, § 7, stk. 2, § 19, §§ 25-42, § 44, stk. 1, § 45, stk. 2-3, § 46, §§ 48-52, §§ 60-65, § 75, §§ 77-79, § 81, stk. 1, § 89, stk. 1, § 91, stk. 2, §§ 92-93 og § 95, stk. 2 straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. Overtrædelse af § 20 straffes efter aktieselskabslovens § 161, stk. 1 og 2.

Stk. 3. I forskrifter udfærdiget i medfør af lo-

ven kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 4. Er overtrædelsen begået af et realkreditinstitut, kan der pålægges instituttet som sådant bødeansvar.

Stk. 5. Giver personer, der er knyttet til et realkreditinstitut, urigtige eller vildledende oplysninger om forhold vedrørende instituttet til offentlige myndigheder, straffes den pågældende med bøde eller hæfte, for så vidt højere straf ikke er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 6. Forældelsesfristen for overtrædelse af lovens bestemmelser eller regler udfærdiget i medfør af loven er 5 år.

§ 102. Boligministeren kan som tvangsmiddel pålægge et realkreditinstituts bestyrelse, direktion eller revisorer daglige eller ugentlige bøder, hvis bestyrelsen, direktionen eller revisorerne undlader at efterkomme påbud fra ministeren om:

- 1) at meddele oplysninger om instituttets forhold
- 2) at ændre en bestemt praksis.

Stk. 2. Undlader en virksomhed som nævnt i § 97, stk. 1, at opfylde de pligter, som efter loven påhviler virksomheden, kan boligministeren som tvangsmiddel pålægge virksomheden som sådan eller de for virksomheden ansvarlige personer daglige eller ugentlige bøder.

Kapitel 18

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 103. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Samtidig ophæves lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989 og lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, jf. dog stk. 3-6.

Stk. 3. Bestemmelserne i lov om indeksregulerede realkreditlån, §§ 2a-2f samt de heri nævnte bestemmelser, gælder fortsat.

Stk. 4. Bestemmelsen i lov om realkreditinstitutter § 23 gælder fortsat, indtil boligministeren har udstedt regler i henhold til § 53, stk. 4.

Stk. 5. Bestemmelserne i lov om realkreditinstitutter, §§ 10b, 20a – 20d, § 22, § 23g og § 28c samt de heri nævnte bestemmelser gælder sammen med bestemmelserne i lov om indeksregulerede realkreditlån, § 2, stk. 2, 4. pkt., § 3, stk. 6 og 7, § 4, stk. 10-13 og stk. 20-21 og § 5, stk. 7, samt de heri nævnte bestemmelser fortsat i den

periode, der kan opnås tilladelse til refinansiering i henhold til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.

Stk. 6. Lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån gælder fortsat for lån ydet i henhold til loven.

Stk. 7. Bestemmelserne i §§ 57-59 gælder også for seriereservefonde, der er oprettet inden lovens ikrafttræden.

Stk. 8. Har låntagerne i en serie, der er oprettet inden lovens ikrafttræden, påtaget sig solidarisk hæftelse også for realkreditinstituttets forpligtelser, kan denne hæftelse kun gøres gældende for kreditorer, hvis krav mod realkreditinstituttet er stiftet inden lovens ikrafttræden.

Stk. 9. Bestemmelser i et realkreditinstituts vedtægter, som er vedtaget før lovens ikrafttræden, og som er i strid med bestemmelser i §§ 54-59 kan gøres gældende i en periode indtil 6

måneder efter lovens ikrafttræden, jf. dog stk. 8.

Stk. 10. Lån i henhold til lånetilbud efter de hidtidige regler skal være udbetalt senest den 30. november 1990.

§ 104. Boligministeren fremsætter forslag til revision af bestemmelsen i § 29, stk. 2, om ydelse af 50-årige indekslån i folketingsåret 1990-91.

§ 105. Boligministeren kan tillade, at lovens bestemmelser fraviges i forbindelse med långivning på Færøerne og i Grønland i det omfang, de særlige forhold i disse landsdele tilsiger det, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Lovens bestemmelser om indekslån gælder ikke for Grønland, men kan sættes i kraft for denne landsdel ved kongelig anordning med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Baggrunden for lovforslaget

Den gældende lov om realkreditinstitutter er oprindelig fra 1970 og findes nu som lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989. Realkreditinstitutternes virksomhed reguleres desuden ved lov om indeksregulerede realkreditlån fra 1982, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989.

Lovforslaget tilsigter for det første at opfylde forpligtelserne i henhold til EF, idet det gennemfører følgende EF-direktiver:

- 1. direktiv af 12. december 1977 om samordning af lovgivningen om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut (77/780/EØF) (herefter kaldet 1. samordningsdirektiv),
- direktiv om tilsyn med kreditinstitutter på et konsolideret grundlag (83/350/EØF),
- direktiv om bankers og andre penge- og finansieringsinstitutters årsregnskaber og konsoliderede regnskaber (86/635/EØF) (herefter kaldet årsregnskabsdirektivet), og
- direktiv om kreditinstitutters egenkapital (89/299/EØF) (herefter kaldet egenkapitaldirektivet).

Lovforslaget tager desuden hensyn til to EF-direktivforslag, som EF's Ministerråd i juni 1989 vedtog fælles holdning til. Det drejer sig om

- forslag til andet direktiv om samordning af lovgivningen om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut og om ændring af direktiv 77/780/EØF (herefter kaldet forslag til 2. samordningsdirektiv), og
- forslag til direktiv om solvensnøgletal for kreditinstitutter (herefter kaldet forslag til solvensnøgletalsdirektiv).

Efter enstemmig vedtagelse af fælles holdning til de to direktivforslag skal de i henhold til EØF-traktaten forelægges EF-Parlamentet igen, inden de endeligt kan vedtages. Det er næppe sandsynligt, at forslagene ændres væsentligt indholdsmæssigt, hvorfor det er fundet hensigtsmæssigt at udarbejde lovforslaget i overensstemmelse med principperne i de to di-

rektivforslag. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at forslaget til 2. samordningsdirektiv er hovedhjørnestenen i de direktiver, der inden udgangen af 1992 skal gennemføre det indre marked for finansielle tjenesteydelser. Det må anses for væsentligt af hensyn til realkreditinstitutternes fremtidige konkurrencestilling at tilpasse lovgivningen hertil allerede nu.

Lovforslaget indeholder for det andet en række ændringer i forhold til den gældende realkreditlovgivning, som ikke i sig selv er påkrævede ifølge ovennævnte direktiver og direktivforslag. Disse ændringer, der tillige har karakter af forenklinger og liberaliseringer, bl.a. af udlånsbestemmelserne, tilsigter at tilpasse lovgivningen til den ændrede konkurrencesituation på de finansielle markeder som følge af gennemførelsen af direktiverne. Disse ændringer er udformet på baggrund af bl.a. anbefalingerne i to udvalgsredegørelser fra foråret 1987. Det drejer sig om det såkaldte Zacchi-udvalgs redegørelse 'Den fremtidige realkreditlovgivning' fra maj 1987 og betænkningen 'Brancheglidning i den finansielle sektor' (betænkning nr. 1108) fra juni 1987.

Lovforslaget tager udgangspunkt i den gældende arbejdsdeling inden for det finansielle system mellem pengeinstitutter, realkreditinstitutter samt forsikringssselskaber og pensionskasser. Samtidig søger lovforslaget at tilpasse de fremtidige rammer for realkreditinstitutternes virksomhed til de ændrede vilkår på realkreditmarkedet og til det finansielle systems mere dynamiske billede, hvor nye produkter og organisations- og samarbejdsformer er dukket op inden for de senere år.

På de områder, hvor det er relevant, er bestemmelserne udformet, således at de er parallelle i forhold til den øvrige finansielle lovgivning.

Endelig samler lovforslaget for det tredje lovgivningens bestemmelser om realkreditinstitutternes virksomhed i én lov, idet lovforslaget omfatter såvel udlånsbestemmelser for nominelt forrentede lån (nominallån) som for indeksregulerede realkreditlån. Dette sker ved en sammenskrivning af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån.

II. EF-direktiver og direktivforslag

I dette afsnit redegøres nærmere for de EF-direktiver og direktivforslag, som gennemføres i lovforslaget.

1. 1. samordningsdirektiv

Formålet med EF's 1. samordningsdirektiv fra 1977 var at lette adgangen til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut i andre medlemslande. Direktivet var et første skridt i retning af at få etableret et fælles marked for kreditinstitutter. Således vil f.eks. et dansk realkreditinstitut kunne etablere sig og virke i andre medlemslande på lige vilkår med værtslandets institutter, dvs. efter værtslandets lovgivning. Med direktivet fjernes muligheden for at anvende kriteriet om markedets behov ved vurderingen af, om nye institutter skal tillades.

Hermed gør direktivet det nødvendigt at ændre den hidtidige praksis for godkendelse af realkreditinstitutter. Ved realkreditreformen i 1970 gennemførtes en kraftig begrænsning af antallet af realkreditinstitutter for at gøre markedet mere overskueligt og opnå stordriftsfordele ved få, men store institutter. Ud fra samme grundholdning har boligministeren ikke siden realkreditreformen godkendt oprettelse af nye realkreditinstitutter, bortset fra institutter fremkommet ved fusioner af allerede eksisterende institutter.

1. samordningsdirektiv gav, i en overgangsperiode på 12 år, mulighed for at anvende kriteriet om markedets behov som en betingelse for at give tilladelse til at oprette nye realkreditinstitutter. Senest den 13. december 1989 skal direktivets betingelser for at godkende nye realkreditinstitutter således være gennemført i dansk lovgivning.

1. samordningsdirektiv fastsætter nogle mindstekrav til bl.a. ledelse og egenkapital, som medlemslandene skal påse er overholdt, inden et kreditinstitut godkendes. Medlemslandene kan dog fastsætte supplerende krav. Opfylder et kreditinstitut de fastsatte krav, er det pågældende medlemsland forpligtet til at godkende instituttet. Direktivet fastsætter endvidere betingelser for, at godkendelsen af et kreditinstitut kan inddrages af myndighederne.

2. Direktiv om tilsyn på konsolideret grundlag

Direktivet om tilsyn med kreditinstitutter på et konsolideret grundlag vedrører det sikkerhedsmæssige tilsyn med kreditinstitutter. Direktivet fastslår, at et kreditinstitut, som har kapitalinteresser i et andet kreditinstitut, skal være underkastet tilsyn på grundlag af en konsolidering af dets finansielle situation og den finansielle situation i de institutter, i hvilke det har sådanne kapitalinteresser. Direktivet tilsigter at

give tilsynsmyndighederne mulighed for at danne sig et bedre overblik over et kreditinstituts totale finansielle situation ved at konsolidere økonomien med dets dattervirksomheder, der er kreditinstitutter. Herved opnås et billede af den samlede økonomiske situation for kreditinstituttet og andre kreditinstitutter, hvori dette har kapitalinteresser.

3. Årsregnskabsdirektivet

Årsregnskabsdirektivet harmoniserer reglerne for kreditinstitutters officielle årsregnskaber. Medlemsstaterne er efter direktivet forpligtet til at fastsætte regler om regnskabsaflæggelsen i overensstemmelse med direktivets bestemmelser.

4. Egenkapitaldirektivet

Egenkapitaldirektivet harmoniserer medlemsstaternes regler om, hvorledes kreditinstitutters egenkapital opgøres. Direktivet vedrører opgørelse af egenkapitalen i relation til opfyldelse af det lovmæssige mindstekrav til kreditinstitutters egenkapital, det såkaldte solvenskrav.

5. Forslag til 2. samordningsdirektiv

Forslaget til 2. samordningsdirektiv er hovedhjørnestenen i gennemførelsen af det indre marked for finansielle tjenesteydelser. Direktivforslaget fastslår principperne om gensidig anerkendelse og hjemlandskontrol.

Medlemslandene skal gensidigt anerkende kreditinstitutter godkendt i andre medlemslande og deres godkendte aktiviteter. Det er således tilstrækkeligt med godkendelse i ét medlemsland for at kunne udøve virksomhed gennem en filial eller som grænseoverskridende aktivitet i andre medlemslande.

Medlemslandene er ifølge direktivforslaget for så vidt angår udøvelse af realkreditvirksomhed ikke forpligtet til gensidigt at anerkende de finansieringsteknikker, der benyttes i forbindelse hermed. Et medlemsland kan derfor fastsætte regler for den/de finansieringsteknikker, der skal anvendes ved udøvelse af realkreditvirksomhed i det pågældende land, herunder for udenlandske institutters udøvelse af denne aktivitet i det pågældende land.

Som konsekvens af princippet om gensidig anerkendelse fastsættes der procedurer for kreditinstitutters påbegyndelse af virksomhed i andre medlemslande gennem filialer eller i form af grænseoverskridende aktivitet.

Princippet om hjemlandskontrol indebærer, at tilsynsmyndighederne i et kreditinstituts hjemland er ansvarlig for tilsynet med instituttet, herunder med instituttets aktiviteter i andre medlemslande.

Direktivforslaget indebærer desuden en yderligere harmonisering af betingelserne for at godkende nye kreditinstitutter og af betingelserne for at udøve virksomhed som kreditinstitut. Denne harmonisering vedrører bl.a. regler om kreditinstitutters ejerskab af andre virksomheder, regler om adgangen til at erhverve væsentlig stemmeretsindflydelse over et kreditinstitut og regler om tavshedspligt for de med tilsynet beskæftigede.

6. Forslag til solvensnøgletalsdirektiv

Forslaget til solvensnøgletalsdirektiv harmoniserer medlemslandenes lovmæssige mindstekrav til kreditinstitutters egenkapital. Egenkapitalkravet opgøres ved at opdele et kreditinstituts aktiver i grupper efter deres formodede grad af risiko. Hver gruppe tildeles en vægt, hvis størrelse afspejler den pågældende gruppes risiko. Egenkapitalkravet udgør 8 pct. af summen af de risikovægtede aktiver.

III. Lovforslagets indhold

I det følgende redegøres for lovforslagets hovedelementer, idet der i øvrigt henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

1. Virksomhedsområde

I den gældende realkreditlov defineres realkreditvirksomhed som ydelse af lån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer. Dette er også efter lovforslaget kernen i virksomhedsområdet.

Ud over denne kerne åbner lovforslaget dels mulighed for, at realkreditinstitutterne kan benytte andre værdipapirer end realkreditobligationer som led i kapitalfremskaffelsen, dels adgang til at udøve accessorisk virksomhed, dvs. med realkreditvirksomhed naturligt forbunden eller tilgrænsende virksomhed.

Adgangen til at anvende andre værdipapirer end traditionelle realkreditobligationer giver institutterne større fleksibilitet i kapitalfremskaffelsen. Dette er især nødvendigt i forbindelse med virksomhed i udlandet, hvor man i en række lande ikke kender obligationer og emissionsmetoder svarende til danske realkreditobligationer. Men også i forbindelse med virksomhed her i landet giver den større fleksibilitet bedre muligheder for nye finansielle produkter og for generelt større effektivitet i virksomhedsudøvelsen.

Adgangen til at udøve accessorisk virksomhed findes allerede for pengeinstitutter og forsikringselskaber. Lovforslaget tilsigter at gøre det muligt også for realkreditinstitutter at udøve aktiviteter med relation til det primære virksomhedsområde.

Udviklingen i det finansielle system kan betyde, at der opstår aktivitetsområder, som ikke naturligt hører under en af sektorerne på kapitalmarkedet, men som naturligt ville kunne placeres under flere sektorer. I en sådan situation er det væsentligt, at realkreditinstitutternes virksomhedsområde indeholder en vis fleksibilitet, ligesom det er tilfældet for andre sektorer på penge- og kapitalmarkedet.

Lovforslagets afgrænsning af virksomhedsområdet indebærer en fastholdelse af kernen i realkreditbegrebet med de heraf følgende fordele i form af effektivitet, ringe ressourcebeslaglæggelse i forhold til aktiviteten og stor gennemsigtighed i såvel långivningen som kapitalfremskaffelsen. Samtidig indeholder virksomhedsområdet den fleksibilitet, der er nødvendig for at sikre institutterne mulighed for at konkurrere på lige vilkår med andre finansielle virksomheder under den ændrede konkurrencesituation som følge af såvel det indre marked som udviklingen i det danske finansielle system.

2. Godkendelse af nye institutter

Den gældende realkreditlov indeholder meget få regler om godkendelse. Loven opstiller ingen betingelser for at opnå godkendelse som realkreditinstitut, ligesom den ikke fastlægger en godkendelsesprocedure. Dette skal bl.a. ses på baggrund af, at det ved realkreditreformens gennemførelse i 1970 var forudsat, at der fremover ikke skulle godkendes nye realkreditinstitutter.

Gennemførelsen af EF's 1. samordningsdirektiv betyder, at nye institutter ikke længere vil kunne nægtes godkendelse ud fra et behovsprøvelseskriterium. I stedet skal der indføres regler i realkreditloven om objektive betingelser for godkendelse. Hvis de fastsatte betingelser er opfyldt, skal godkendelse gives. I bemærkningerne til §§ 8 og 9 redegøres mere detaljeret for lovforslagets betingelser for godkendelse.

Ifølge forslaget til 2. samordningsdirektiv skal egenkapitalen mindst udgøre 5 mill. ECU eller ca. 40 mill.kr., for at et institut kan godkendes. Medlemslandene kan efter direktivet fastsætte et højere krav. Det foreslås således, som anbefalet i redegørelsen 'Den fremtidige realkreditlovgivning', at der stilles krav om en minimumsegenkapital på 150 mill. kr. i form af indbetalt aktiekapital.

Med dette forslag om et væsentligt højere egenkapitalkrav er foretaget en afvejning mellem to hensyn. Dels hensynet i relation til realkreditobligationsmarkedet til, at kun seriøse etableringsprojekter kommer på tale, hvilket tilsiger et højt krav. Dels hensynet til erhvervsfriheden, dvs. at det ikke bør være for van-

skeligt at etablere nye institutter, hvilket kunne være tilfældet ved et for højt krav.

Det bemærkes, at i Vesttyskland, hvis realkreditmarked kommer det danske system nærmest, er minimumsegenkapitalkravet 50 mill. DM, eller knap 200 mill. kr.

Reglerne om godkendelse vedrører alene institutter, der etableres her i landet som selvstændige realkreditinstitutter. Udenlandske institutter kan uden dansk godkendelse udøve realkreditvirksomhed her i landet gennem en filial eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser. Lovforslaget fastsætter en række betingelser, før at udenlandske kreditinstitutter kan udøve realkreditvirksomhed her i landet. Herved sikres, at der ikke udstedes realkreditobligationer her i landet med ringere sikkerhed end realkreditobligationer udstedt af danske realkreditinstitutter. Dette er et led i en beskyttelse af betegnelsen realkreditobligationer.

Udenlandske kreditinstitutters adgang til at udøve realkreditvirksomhed her i landet berører ikke den eneret til at yde realkreditlån i 2. laget i større industri- og håndværksejendomme og landbrugsejendomme, som Industriens Realkreditfond henholdsvis Dansk Landbrugs Realkreditfond har ifølge den gældende lovgivning. Ifølge den gældende realkreditlov har Industriens Realkreditfond eneret til at yde lån i større industri- og håndværksejendomme i intervallet mellem 35 og 60 pct. af ejendommens værdi. Dansk Landbrugs Realkreditfond har tilsvarende ifølge lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v. eneret til at yde lån i landbrugsejendomme i intervallet mellem 45 og 70 pct. af ejendommens værdi. Eneretten efter den gældende lovgivning omfatter alene lån mod pant i fast ejendom, der ydes på grundlag af obligationsudstedelse.

Industriens Realkreditfond og Dansk Landbrugs Realkreditfond er ikke omfattet af EF-direktiverne på området, idet de to institutter efter forslag fra dansk side i 1986 blev optaget på fortegnelsen i 1. samordningsdirektivs artikel 2, stk. 2, den såkaldte undtagelsesliste. Optagelsen på undtagelseslisten betyder dog ikke i sig selv, at Danmark fremover kan hindre andre institutter i at udstede realkreditobligationer som led i ydelse af realkreditlån i 2. laget i større industri- og håndværksejendomme samt landbrugsejendomme. Forslaget til 2. samordningsdirektiv forpligter imidlertid ikke medlemslandene til gensidigt at anerkende hinandens finansieringsteknikker på realkreditområdet. Et medlemsland kan ud fra hensynet til samfundsmæssige interesser fastsætte regler om de finansieringsteknikker, der benyttes ved realkreditvirksomhed i medlemslandet. De samfundsmæssige interesser i Industriens Realkredit-

fonds henholdsvis Dansk Landbrugs Realkreditfonds eneret til udstedelse af realkreditobligationer som led i ydelse af lån mod pant i fast ejendom i 2. laget vedrører især hensynet til realkreditobligationers sikkerhed, som kunne blive tilsidesat i tilfælde af almindelig konkurrence på værdiansættelse og låneudmåling i forbindelse med udlån i de nævnte typer ejendomme.

Ifølge redegørelsen 'Den fremtidige realkreditlovgivning' vil de to institutters eneret kunne opretholdes, hvis denne udtrykkeligt lovfæstes, hvilket er tilfældet med nærværende forslag og det samtidigt fremsatte ændringsforslag til lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v. Når denne forudsætning er opfyldt, er der ifølge redegørelsen ikke noget traktatmæssigt til hinder for at bringe Rom-traktatens artikel 90 i anvendelse på de to institutter og dermed sikre dem en særstilling i forhold til traktatens liberaliseringsbestemmelser.

Industriens Realkreditfonds eneret til at udstede realkreditobligationer som led i ydelse af realkreditlån i 2. laget formuleres udtrykkeligt i lovforslagets § 33, stk. 4. Lovforslaget giver således mulighed for at opretholde Industriens Realkreditfonds eneret, når adgangen til at etablere nye realkreditinstitutter og udøve grænseoverskridende realkreditvirksomhed fra udlandet liberaliseres. Tilsvarende gør sig gældende for Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Det bemærkes, at lovforslaget ikke forhindrer udenlandske kreditinstitutter i at yde lån med pant i 2. laget i industri- og håndværksejendomme, hvis disse lån finansieres på anden vis end ved udstedelse af realkreditobligationer.

Ifølge lovforslaget skal nye realkreditinstitutter være organiseret som aktieselskaber. De eksisterende institutter kan dog fortsat være organiseret som hidtil.

Den gældende realkreditlov indeholder hjemmel til – og har gjort det siden 1970 – at realkreditinstitutter kan være organiseret som aktieselskaber.

Baggrunden for, at aktieselskabsformen anses for en særlig hensigtsmæssig virksomhedsform i fremtidens finansielle system, ligger især i tre forhold.

For det første indeholder aktieselskabsloven et klart selskabsretligt system, hvilket ud fra såvel privatretlige som offentligretlige – herunder tilsynsmæssige – synspunkter må betragtes som en klar fordel. Der opnås sikkerhed for, at en række hensyn til offentlighed og beskyttelse af mindretal, kreditorer og medarbejdere tilgodeses på en ligelig og forudberegnelig måde.

For det andet vil aktieselskabsformen – især hvis institutterne lader sig børsnotere – lette realkreditinstitutternes muligheder for løbende at få tilført ny

egenkapital. Hertil kommer, at udformningen af realrenteaftigten, hvorefter afkast af aktier er fritaget for afgift, gør egenkapitaltilførsel i form af aktieudstedelse til en attraktiv finansieringskilde. Realkreditinstitutterne stilles således konkurrencemæssigt svagere i forhold til andre institutter på penge- og kapitalmarkedet, hvis de ikke får mulighed for at bruge aktieselskabsformen.

For det tredje vil aktieselskabsformen åbne mulighed for holdingselskabskonstruktioner, hvorved realkreditinstitutter, ligesom det er tilfældet for pengeinstitutter og forsikringselskaber, kan blive datterselskaber i koncerner. Herved etableres på realkreditområdet muligheden for adskillelse af ejerkreds og virksomhedsområde. Vedrørende eventuel omdannelse af de eksisterende institutter til aktieselskaber henvises til punkt 10.

3. Ledelse

Den gældende realkreditlov indeholder relativt få regler om institutternes ledelse. Regler om ledelsen er i stedet fastsat i de enkelte institutters vedtægter, som boligministeren efter loven skal godkende.

Lovforslaget indebærer, at reglerne om ledelse i alt væsentligt følger aktieselskabslovens regler. Dette er tilfældet både for realkreditinstitutter organiseret som aktieselskaber og institutter organiseret som foreninger og fonde.

4. Långivningen

Lovforslagets bestemmelser om långivningen omfatter både nominallån og indeklån.

Bestemmelserne i den gældende realkreditlovgivning om vilkårene for ydelse af lån er relativt komplicerede og detaljerede. Dette skyldes, at udlånsbestemmelserne dels er fastsat ud fra hensynet til lånets sikkerhed, dels ud fra økonomisk-politiske samt sektormæssige hensyn.

Hensynet til lånets sikkerhed indebærer, at realkreditinstituttets pantessikkerhed i den belånte ejendom skal give tilstrækkelig sikkerhed for det ydede lån i hele lånets løbetid.

De økonomisk-politiske hensyn indebærer, at udlånsmulighederne begrænses udover, hvad ovennævnte sikkerhedsmæssige hensyn tilsiger. Varetagelsen af disse hensyn har betydet, at udlånsmulighederne er mindre gunstige for samfundsmæssigt lavt prioriterede låneformål end for højt prioriterede låneformål. Belåningsreglerne for låneformålene opførelse, om- og tilbygning samt ejerskifte er således for de fleste ejendomskategoriens vedkommende gunstigere end for andre låneformål (tillægslån). Dette hænger sammen med, at tillægslån har været anset for at være i strid med centrale økonomisk-politiske

målsætninger om at begrænse forbruget og øge opsparingen.

De sektorpolitiske hensyn er varetaget ved at fastsætte særligt gunstige belåningsregler på områder, der tillægges særlig høj samfundsmæssig prioritet, såsom det almennyttige boligbyggeri og kollektive energiforsyningsanlæg.

Gennemførelsen af det indre marked for finansielle tjenesteydelser må antages at medføre en skærpeelse af konkurrencen på markedet for udlån mod pant i fast ejendom. For at give de danske realkreditinstitutter bedre muligheder for at konkurrere med andre kreditinstitutter på dette marked indeholder lovforslaget en række liberaliseringer og forenklinger i forhold til den gældende realkreditlovgivning. I det følgende redegøres for de vigtigste ændringer i forhold til den gældende lovgivning.

A. Lånegrænser

For alle ejendoms kategorier – bortset fra ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse – foreslås en ophævelse af den såkaldte formålssondring. Dette indebærer, at den generelle lånegrænse for hver ejendoms kategori gøres gældende for alle låneformål, herunder tillægslån.

Liberaliseringen af adgangen til at yde tillægslån giver realkreditinstitutterne bedre muligheder for at konkurrere med andre finansielle institutter om tillægslångivningen. Disse andre finansielle institutter er ikke omfattet af begrænsninger med hensyn til ydelse af tillægslån. Ændringen tilgodeser desuden et samfundsmæssigt effektivitetshensyn og et hensyn til låntagerne ved at udstrække anvendelsen af realkreditens enkle og effektive finansieringsteknik.

For ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse ophæves formålssondringen ikke. Tillægslån kan ligesom efter den gældende lovgivning alene ydes til indfrielse af forfaldne prioriteter og alene inden for en lånegrænse på 40 pct. Formålssondringen skal for disse ejendoms kategorier ses i sammenhæng med den skattemæssige behandling af renter af privat gæld. Det er i den nuværende samfundsøkonomiske situation og med de gældende skatteregler vedrørende renter af privat gæld ikke forsvarligt at ophæve formålssondringen, da en ophævelse vil kunne føre til en uacceptabel stigning i det lånefinansierede forbrug.

For fritidshuse foreslås en enkelt ændring. Efter den gældende lov kan 80 pct. af de afholdte udgifter til en om- og tilbygning belånes. Denne grænse foreslås nedsat til 60 pct. Ændringen indebærer, at der stilles samme relative krav til låntagers selvfinansiering af investeringen som ved opførelse eller ejerskifte af et fritidshus. Bestemmelsen er fastsat ud fra

en økonomisk-politisk begrundet målsætning om at forøge den private opsparing. Der er ikke nogen begrundelse for at kræve en lavere grad af selvfinansiering for om- og tilbygning end for andre belåningsformål.

For ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål foreslås en lånegrænse på 80 pct. Efter den gældende lovgivning er lånegrænsen for lån til opførelse 75 pct. for ejendomme til sociale og kulturelle formål og 40 pct. for ejendomme til undervisningsmæssige formål. Begrundelsen for den foreslåede ændring er, at en lånegrænse på 80 pct. anses for at give tilstrækkelig sikkerhed for lånet, og ændringen vil samtidig bidrage til en forenkling af regelsættet.

B. Maksimale løbetider

Lovforslaget indebærer en forenkling af bestemmelserne om maksimale løbetider for realkreditlån. I dag gælder der maksimale løbetider på 10 år, 15 år, 20 år, 30 år og 35 år for nominallån til forskellige ejendoms-kategorier og låneformål og på 20 1/2 år, 25 1/2 år, 30 1/2 år, 35 1/2 år og 50 1/2 år for indekslån.

Forslaget indebærer en ophævelse af formålssondringen med hensyn til nominallåns maksimale løbetid for alle ejendoms-kategorier, bortset fra ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse. Der foreslås en maksimal løbetid på 30 år uanset låneformål for lån til boligejendomme – bortset fra ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse – og ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål. Efter den gældende lovgivning er løbetiden kortere for lån til ejerskifte og om- og tilbygning end for opførelse og endnu kortere for tillægslån.

For industri- og håndværksejendomme samt kontor- og forretningsejendomme foreslås en løbetid på 20 år uanset låneformål. Den kortere løbetid i forhold til boligejendomme skyldes, at de nævnte byerhvervsejendomme normalt er udsat for hurtigere nedslidning end boligejendomme.

For fritidshuse foreslås en løbetid på 20 år, bortset fra tillægslån, hvor der foreslås en løbetid på 10 år. Dette er en forlængelse for så vidt angår lån til ejerskifte samt om- og tilbygning, hvor løbetiden efter den gældende lov kun er 15 år.

For ejerboliger til helårsbrug foreslås de gældende regler opretholdt, dvs. 30 år for lån til opførelse, 20 år for lån til ejerskifte og om- og tilbygning og 10 år for tillægslån.

De foreslåede løbetider for ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse skal ses på baggrund af den betydning, som realkreditlåns løbetider har for afdragsbetalingerne og dermed for den private opsparing.

Forslaget giver realkreditinstitutterne mulighed for at reducere antallet af obligationsserier, hvilket

gør obligationsmarkedet mere overskueligt. Samtidig modvirkes tendensen til tynde obligationsserier, dvs. serier med en forholdsvis lille cirkulerende obligationsmasse. Tynde obligationsserier betyder en mindre effektiv kursdannelse på obligationerne. Desuden bliver det vanskeligt for låntagerne at opkøbe obligationer til brug i forbindelse med ekstraordinær indfrielse af lån.

For indekslån foreslås en forlængelse af løbetiden for lån til opførelse af ejerboliger fra 25 år til 30 år. Forslaget er en konsekvens af bortfaldet af de særlige IE-lån til ejerboliger, jf. litra E. For indekslån til forskellige særlige om- og tilbygningsarbejder i boligejendomme og ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål foreslås en forøgelse af løbetiden fra 20 år til 30 år svarende til ændringerne for nominallån.

Som en redaktionel ændring foreslås, at den maksimale løbetid fastsættes i hele år, hvor der i den gældende indekslånelov anvendes halve år. Den maksimale løbetid regnes fra udgangen af den første termin, der er afdragsfri.

C. Lånenes afdragstakt

Lovforslaget indebærer en liberalisering og forenkling af reglerne om nominallåns afdragstakt. For alle andre ejendoms-kategorier end ejerboliger ophæves reglerne om lånenes afdragstakt. Det overlades til institutterne selv at træffe bestemmelse herom ud fra konkurrencesituationen på markedet og de enkelte låntagergruppers behov samt institutternes sikkerhedsmæssige overvejelser.

For ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse opretholdes reglerne om, at lån skal ydes som en blanding af annuitets- og serielån (mix-lån). Herved tilgodeses et økonomisk-politisk hensyn til at styrke den private opsparing.

Dog foreslås det ud fra forenklingshensyn, at lån til om- og tilbygning skal ydes som 60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån, ligesom tilfældet er for lån til opførelse og ejerskifte. Efter den gældende lov ydes lån til om- og tilbygning som 50 pct. annuitetslån og 50 pct. serielån.

D. Værdiansættelse og låneudmåling vedrørende ejerboliger

Lovforslaget giver boligministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om værdiansættelse og låneudmåling. Denne bemyndigelse tænkes bl.a. benyttet til ligesom efter gældende lovgivning at kræve dokumentation af de afholdte udgifter ved lån til om- og tilbygning af ejerboliger og fritidshuse. Det grundlag, som lånet udmåles af, må maksimalt udgøre et beløb svarende til de dokumenterede udgifter.

Det er derimod tanken at afskaffe reglen om, at værdiansættelsen af ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse i forbindelse med lån til om- og tilbygning ikke må overstige den senest offentliggjorte ejendomsværdi med tillæg af værdien af om- og tilbygningen. Baggrunden herfor er, at dokumentationskravet giver tilstrækkelig sikkerhed for, at disse lån ikke anvendes til forbrug.

E. Indekslån

Lovforslaget indeholder en kraftig forenkling af reglerne om indekslån.

Den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån er meget detaljeret i sin regelfastsættelse. En tilsvarende detaljeringsgrad i reguleringen findes ikke for andre af realkreditinstitutternes finansielle produkter.

Problemet ved en så høj detaljeringsgrad er, at loven bliver usmidig. Forslaget indeholder derfor kun enkelte regler om vilkårene for indekslån. Disse regler er til gengæld af grundlæggende betydning for den måde, indekslånesystemet fungerer på. Det overlades herefter til institutterne selv at finde frem til de mest hensigtsmæssige teknikker til udformning af et indekslånesystem under overholdelse af de fastsatte grundlæggende vilkår.

Lovforslaget indebærer, at de særlige indekslån til ejerboliger (IE-lån) afskaffes. IE-lån har aldrig fået nogen udbredelse af betydning. Det lånebehov, som IE-lånene har dækket, vil kunne tilgodeses ved almindelige I-lån. Obligationsserierne for I-lån får dermed en større dybde, hvilket tilgodeser hensynet til kapitalmarkedets effektive funktion. Efter forslaget er løbetiden for I-lån til ejerboliger 30 år mod 25 1/2 år efter den gældende lovgivning. Ved således at forlænge løbetiden sikres det, at låntagerne ikke kommer til at betale mere i årlig ydelse, end tilfældet er for et IE-lån. Ydelsen vil tværtimod – under normale forudsætninger om stigningstakten i priser og lønninger – være lidt lavere.

F. Ophævelse af belåningsforbudet

Lovforslaget indebærer, at det såkaldte belåningsforbud ophæves. I den gældende realkreditlovgivning er der et generelt forbud mod långivning til ejendomme ejet af stat eller kommune. Samtidig er der dog fastsat så mange undtagelser fra belåningsforbudet, at regelsættet efterhånden er blevet relativt detaljeret og kompliceret. Hertil kommer, at kommunernes låneoptagelse desuden reguleres af Indenrigsministeriet.

Belåningsforbudet er i dets nuværende udformning vanskeligt foreneligt med en situation, hvor realkreditinstitutterne i højere grad drives som virksom-

heder, dvs. som forretninger. Det forekommer ikke rimeligt at overlade det til private virksomheder at kontrollere, at offentlige institutioner finansierer deres investeringer i overensstemmelse med en politisk målsætning om selvfinansiering.

Belåningsforbudets ophævelse betyder ikke, at statens og kommunernes låneoptagelse gives fri. Statens låneoptagelse kan ifølge grundlovens § 43 alene ske ifølge lov. Finansministeren fastsætter regler om statsinstitutioners adgang til at optage realkreditlån. Kommunernes låneoptagelse reguleres fortsat af bekendtgørelser udstedt af indenrigsministeren.

G. Belåning af maskiner

Lovforslaget indebærer en ophævelse af sondringen mellem almindeligt og særligt anvendelige maskiner. Ved særligt anvendelige maskiner forstås maskiner, der alene er anvendelige i den type virksomhed, der drives i ejendommen. Den gældende lov indeholder begrænsninger for medregningen af særlige maskiner i låneudmålingsgrundlaget.

Sondringen er administrativt besværlig set i forhold til dens betydning for realkreditlånets sikkerhed. Desuden må instituttet antages at ville udvise ekstra forsigtighed ved værdiansættelsen, hvis ejendommen eller maskinerne har en meget specialiseret anvendelse, uanset at dette ikke følger af en formel lovregel.

H. Genindførelse af adgangen til at yde kontantlån

Siden november 1985 har realkreditlån, bortset fra indekslån, alene kunnet ydes som obligationslån.

Et obligationslån er et lån, der udbetales i obligationer. Det betyder, at der er nøje sammenhæng mellem vilkårene for lånet og de udstedte obligationer.

Denne nøje sammenhæng er et krav ifølge det balanceprincip, der findes i den gældende realkreditlov. Lovforslaget indebærer imidlertid en ændring af balanceprincippet, således at der ikke kræves balance mellem det enkelte lån og de udstedte obligationer, men alene balance mellem de samlede indbetalinger fra låntagerne og de samlede udbetalinger til obligationsejerne, jf. punkt 5. Lån, der ydes uden sammenhæng med bestemte obligationer, vil pr. definition være kontantlån. Forbudet mod at yde kontantlån kan derfor ikke opretholdes, når balanceprincippet ikke længere indebærer et krav om sammenhæng mellem et lån og nogle bestemte obligationer.

I. Landbrugets finansieringsforhold

Landbrugets finansieringsforhold, herunder jordbrugslåneordningen, overvejes i udvalget vedrørende struktur, ejerforhold og finansiering i landbruget. Dette udvalg forventes at fremsætte forslag til æn-

dringer af landbrugets finansieringsforhold i den nærmeste fremtid.

5. Balanceprincippet

Ifølge balanceprincippet i den gældende realkreditlovgivning, skal der være balance mellem det enkelte låns pålydende beløb og de obligationer, der er udstedt til finansiering af lånet.

I myndighedernes administration af balanceprincippet har der været lagt vægt på, at balanceprincippet i sin nuværende udformning skal forstås således, at der skal være balance mellem betalingerne på låntager- og obligationssiden snarere end på balance mellem de pålydende værdier af udstedte obligationer og de til instituttet udstedte pantebreve. Dette hænger sammen med, at afbalancerede betalingsstrømme mere præcist tilgodeser hensigten med balanceprincippet.

Hensigten med balanceprincippet er at sikre, at realkreditinstitutternes udlånsvirksomhed ikke bliver behæftet med en renterisiko. En renterisiko er det tab, som realkreditinstituttet udsættes for, hvis renten ændrer sig i en bestemt retning. Et realkreditinstitut ville f.eks. være udsat for en renterisiko, hvis det havde ydet fastforrentede lån med lang løbetid og finansieret udlånet ved udstedelse af variabelt forrentede obligationer. I så fald ville instituttet lide et tab, hvis renten steg, idet renteindtægterne fra udlånet ville være konstante, mens instituttets renteudgifter til de udstedte obligationer ville stige.

Balanceprincippet indebærer, at der etableres en snæver sammenhæng mellem udlån og obligationsudstedelse, så instituttet ikke lider tab på udlånsvirksomheden i tilfælde af rentændringer.

Der har altid været lagt stor vægt på realkreditinstitutternes balanceprincip. Dette skyldes bl.a., at det for realkreditinstitutter er væsentligt at undgå renterisici som følge af realkreditlåns og realkreditobligationers lange løbetid. Størrelsen af de mulige tab ved at pådrage sig en renterisiko forøges i takt med udlånets og forpligtelsernes løbetid. Derudover har balanceprincippet historisk spillet en meget positiv rolle for kapitalmarkedets bedømmelse af realkreditinstitutternes soliditet, hvilket har givet realkreditobligationer deres status som meget sikre værdipapirer. Dette har givet institutterne mulighed for at fremskaffe langfristet kapital på de bedst mulige vilkår.

Den snævre sammenhæng mellem udlån og obligationsudstedelse, som følger af det gældende balanceprincip, kan imidlertid være ufleksibel i relation til at udvikle nye finansielle produkter, fordi det ofte vil være nødvendigt at udstede nye obligationsserier. Herved kan der opstå det under punkt 4 nævnte problem med 'tynde' obligationsserier.

Endvidere kan det være vanskeligt at overholde det gældende balanceprincip i forbindelse med udlånsvirksomhed i udlandet. I udlandet udstedes obligationer normalt i blokke, mens de her i landet udstedes løbende.

Der foreslås derfor en ændret udformning af balanceprincippet. Kravet til balance vedrører efter lovforslaget forholdet mellem de samlede indbetalinger fra låntagerne og instituttets samlede pligtige udbetalinger til obligationsejerne. De årlige udbetalinger må højst overstige indbetalingerne med et beløb svarende til 1 pct. af instituttets egenkapital. Endvidere må instituttets samlede renterisiko som følge af afvigelserne højst udgøre 1 pct. af instituttets egenkapital. Desuden stilles krav om, at institutterne ikke må udsættes for risiko for tab som følge af forskelle på indfrielsesvilkårene på udlåns- og obligationssiden.

Endelig stilles krav om valutaneutralitet på udlåns- og obligationssiden. Herved undgås det, at institutterne risikerer tab som følge af valutakursudviklingen.

Den foreslåede udformning af balanceprincippet er mere fleksibel, hvilket gør det nemmere at udvikle nye finansielle produkter, ligesom den muliggør en effektivisering af virksomhedsudøvelsen. Samtidig sikrer reglerne om den maksimale ubalance, at institutterne ikke påføres renterisici af betydning, hvilket sammen med egenkapitalkrav, værdiansættelse af panter og sikkerhedsmæssige lånegrænser sikrer obligationernes status som meget sikre værdipapirer.

De tilladte ubalancer efter lovforslaget må betegnes som relativt begrænsede. Såfremt erfaringerne med ændringen af balanceprincippet viser sig at være positive, bør det overvejes at tillade større ubalancer.

6. Virksomhed i udlandet

Realkreditinstitutternes virksomhed i udlandet sker efter den gældende lovgivning på forsøgsbasis. Efter lovforslaget bliver adgangen til at drive virksomhed i udlandet permanent.

Indtil juni 1985 var realkreditinstitutternes virksomhedssfære begrænset til udlån mod pant i fast ejendom i Danmark. Ved en lovændring fik boligministeren adgang til at godkende forsøgsordninger for udlånsvirksomhed i udlandet og i den forbindelse dispensere fra realkreditlovens regler for virksomhed i udlandet.

Siden lovens vedtagelse har boligministeren godkendt en række forsøgsordninger for långivning i udlandet. Det faktiske udlån i udlandet er efter en relativt beskedent start steget relativt kraftigt inden for de seneste år. Ved udgangen af 1. halvår 1989 var således i alt ydet lån i udlandet for 4,3 mia. kr.

Der har ved fastsættelsen af betingelser i forbindelse med boligministerens godkendelse af forsøgsordninger været lagt vægt på at opretholde långivningens sikkerhed. Samtidig er der i forsøgsordningerne godkendt en række afvigelser fra lovens bestemmelser, som er nødvendige som følge af særlige forhold i de pågældende lande.

Lovforslaget indebærer en væsentlig forenkling i forhold til den gældende godkendelsesprocedure. Lovforslagets regler er udformet i overensstemmelse med reglerne i forslaget til 2. samordningsdirektiv. Disse regler indebærer, at realkreditinstituttet meddeler boligministeren, at instituttet ønsker at udøve virksomhed i et andet land. Boligministeren skal inden for en nærmere angivet frist videregående meddelelsen til værtslandets myndigheder. Hvis realkreditinstituttet ønsker virksomheden udøvet gennem en filial i det pågældende land, kan boligministeren dog undlade at videregående meddelelsen, hvis realkreditinstituttet ikke er økonomisk sundt.

Det er udtømmende fastsat i lovforslaget, hvilke af lovforslagets bestemmelser, der gælder i forbindelse med virksomhed i udlandet, og hvilke der ikke gælder. De af lovforslagets bestemmelser, der er fastsat ud fra økonomisk-politiske hensyn og særlige sektormæssige hensyn, gælder således ikke i forbindelse med virksomhed i udlandet. Dette gælder f.eks. reglerne om lavere lånegrænser end de sikkerhedsmæssigt begrundede, maksimale løbetider og afdragstakt (mix-lån).

Derimod gælder de af lovforslagets regler, der tilgodeser hensynet til lånenes sikkerhed, også i forbindelse med virksomhed i udlandet. Af særlig sikkerhedsmæssig betydning må lånegrænserne siges at være. Disse vil da også kun kunne fraviges, hvis dette er sædvanligt i det pågældende land – dvs. af konkurrencemæssige hensyn – og da kun mod pengeinstitut eller forsikringsgaranti.

Forslaget indebærer derfor, at den sikkerhed, der kendetegner dansk realkredit, fortsat vil være til stede i forbindelse med danske realkreditinstitutters virksomhed i udlandet.

7. Egenkapital og solvens

I den gældende realkreditlov varierer reservekravet efter, om låntagerne hæfter solidarisk, og efter om lånet er ydet i 1. eller 2. lag.

Lovforslagets egenkapitalkrav er udformet i overensstemmelse med forslaget til solvensnøgletalsdirektiv, der fundamentalt afviger fra udformningen af reservekravet i den gældende lov, jf. omtalen af direktivet ovenfor i afsnit II.6.

Lovforslaget inddrager alle realkreditinstitutternes aktiver i fastsættelsen af egenkapitalkravet, mens den

gældende lov alene inddrager udlånet. Egenkapitalkravet opgøres som 8 pct. af instituttets risikovægtede aktiver. Direktivforslagets risikovægtning er relativt detaljeret, hvorfor det er fundet hensigtsmæssigt ikke at fastsætte denne i loven, men i stedet give ministeren en bemyndigelse til at fastsætte de mere detaljerede regler herom.

Forslaget til solvensnøgletalsdirektiv indebærer en væsentlig forøgelse af egenkapitalkravet til realkreditinstitutter. Ved den nuværende aktivsammensætning vil egenkapitalkravet således stige med ca. 18 pct. i gennemsnit for de tre enhedsprioriteringsinstitutter, så længe en overgangsordning ifølge direktivforslaget for risikovægtning af lån i kontor- og forretningsejendomme gælder. Når overgangsordningen falder bort den 1.1.1996, vil egenkapitalkravet være ca. 27 pct. højere end reservekravet efter den gældende lov. Beregningerne er baseret på aktivsammensætningen ved udgangen af 1988.

Ved vurderingen af betydningen af det øgede egenkapitalkrav bør indgå, at lovforslaget også indebærer ændringer med hensyn til, hvilke kapitalelementer, der kan medregnes i egenkapitalen. Der foreslås en bemyndigelse til ministeren til at fastsætte regler herom. Disse regler skal som nævnt gennemføre EF's direktiv om kreditinstitutters egenkapital i realkreditlovgivningen.

Egenkapitaldirektivet åbner mulighed for, at institutterne, så længe de er foreninger eller fonde, kan medregne solidarisk hæftelse i egenkapitalen. For at undgå, at der bliver ulige konkurrencevilkår mellem de eksisterende institutter og nyoprettede institutter, er det tanken at aftrappe de eksisterende institutters adgang til at indregne solidarisk hæftelse. Intet realkreditinstitut vil kunne indregne solidarisk hæftelse i egenkapitalen efter den 1.1.1998.

Realkreditinstitutter, der er aktieselskaber, kan derimod ikke umiddelbart ifølge direktivet indregne solidarisk hæftelse i egenkapitalen. Det forekommer imidlertid rimeligt, at institutter, der omdannes til aktieselskaber, indrømmes en overgangsperiode til at tilpasse sig de skærpede krav til egenkapitalopgørelsen, idet skærpelsen ellers vil ske fra den ene dag til den anden. Uden en overgangsperiode kan adgangen til at indregne solidarisk hæftelse desuden blive af væsentlig betydning for instituttets beslutning om omdannelse til aktieselskab, hvilket ikke forekommer hensigtsmæssigt. Hvorvidt realkreditinstitutter, der omdannes til aktieselskaber, kan indrømmes en overgangsperiode, må imidlertid som følge af direktivets formulering afhænge af en forhandling med EF-kommissionen.

Direktivet åbner desuden mulighed for at medreg-

ne ansvarlig indskudskapital i egenkapitalen, hvilket er indarbejdet i lovforslaget.

8. Hæftelsesforhold

Som en udløber af realkreditinstitutternes aktiviteter i udlandet har der vist sig at være behov for at præcisere institutternes retlige organisation. Reglerne herom har hidtil været fastsat i institutternes vedtægter, hvilket indebærer visse forskelle mellem institutterne imellem.

Hovedparten af de eksisterende institutter har oprettet seriereservefonde. Lovforslaget kræver, at der skal oprettes seriereservefonde, hvis låntagerne hæfter solidarisk. Lovforslaget præciserer, at seriens obligationesejere har fortrin til seriereservefonden. Seriereservefonden hæfter således ikke for realkreditinstituttets forpligtelser.

Endvidere fastsættes mere smidige regler for overførsel mellem seriereservefondene og instituttets øvrige egenkapital.

Desuden fastsætter lovforslaget, at låntagerne alene kan hæfte solidarisk for seriens forpligtelser. Låntagernes solidariske hæftelse kan således ikke gøres gældende til honorering af instituttets øvrige forpligtelser.

9. Placeringsregler for de til egenkapitalen svarende midler

Lovforslaget indeholder – til forskel fra den gældende realkreditlov – bestemmelser om realkreditinstitutternes anbringelse af deres midler.

Placeringsreglerne omhandler alene midler, der ikke vedrører udlånsvirksomheden. Placeringen af disse midler er ikke en del af et realkreditinstituts primære virksomhed. Placeringsreglerne skal sikre, at midlerne i overvejende grad placeres i sikre og rimeligt likvide aktiver. Herved tilgodeses hensynet til, at midlerne svarende til egenkapitalen skal fungere som sikkerhed for udlånsvirksomheden, dvs. at de skal have den forudsatte værdi, hvis de skal anvendes efter deres formål. Placeringsreglerne vedrører både midler svarende til egenkapitalkravet og overskydende midler i forhold til egenkapitalkravet. Det skyldes, at der er behov for en stødpude, hvis de aktiver, midlerne er placeret i, skulle tabe i værdi som følge af kurstab.

Ifølge lovforslagets placeringsregler skal et realkreditinstitut placere midler i børsnoterede obligationer svarende til mindst 65 pct. af lovgivningens krav til instituttets egenkapital. Desuden skal der placeres midler i børsnoterede obligationer svarende til mindst 50 pct. af det beløb, hvormed instituttets egenkapital overstiger lovgivningens krav til egenkapitalen. Disse krav sikrer, at den altovervejende andel af

institutternes midler fortsat placeres i obligationer. Placering i obligationer tilgodeser hensynet til placerings sikkerhed, likviditet og afkast.

Efter lovforslaget kan et realkreditinstitut ikke erhverve ejerandele i samme selskab svarende til mere end 15 pct. af sin egenkapital. Forslaget tilsigter en vis risikospredning, så egenkapitalen ikke reduceres voldsomt som følge af tab på enkelte selskaber, hvori instituttet har investeret betydelige beløb.

Et realkreditinstitut eller flere institutter i fællesskab må ikke ved midlernes placering udøve bestemmende indflydelse over virksomheder, der ikke udøver realkreditvirksomhed eller accessorisk virksomhed. Bestemmelsen tilsigter at forhindre, at et realkreditinstitut omgår forbudet mod at drive anden virksomhed ved gennem midlernes placering at udøve bestemmende indflydelse på et andet selskab.

Forslaget indeholder videre adgang for institutterne til at placere midler i kapitalformidlingselskaber. Kapitalformidlingselskaber er selskaber, der ikke driver selvstændig erhvervsvirksomhed, men som kan erhverve bestemmende indflydelse over erhvervsvirksomheder. Ved oprettelse eller erhvervelse af kapitalformidlingselskaber kan realkreditinstitutter i fællesskab udøve bestemmende indflydelse. Et enkelt realkreditinstitut må derimod ikke udøve bestemmende indflydelse over et kapitalformidlingselskab.

Forslaget indeholder endvidere regler, der forhindrer, at et realkreditinstitut placerer midler i et moderselskab til realkreditinstituttet eller i andre dattervirksomheder af moderselskabet. Herved undgås, at midlerne ud fra koncernmæssige overvejelser placeres mere risikobehæftet, end markedsmæssige overvejelser og et isoleret hensyn til realkreditinstituttet ville tilsige.

Endelig fastsættes regler om realkreditinstituttets maksimalt tilladelige rente- og valutarisiko for andre aktiver og passiver samt ikke balanceførte poster end dem, der vedrører udlånet. Renterisikoen må efter forslaget ikke overstige renterisikoen på de udstedte obligationer. Valutasammensætningen på de nævnte aktiver skal svare til egenkapitalkravets valutamæssige sammensætning.

10. Omdannelse af de eksisterende institutter til aktieselskaber

Under hensyn til, at nye realkreditinstitutter skal organiseres som aktieselskaber, og at aktieselskabsformen i øvrigt bliver stadig mere dominerende på penge- og kapitalmarkedet, jf. den gennemførte adgang for sparekasserne til at omdanne sig til aktieselskaber, åbner lovforslaget mulighed for, at de eksisterende realkreditinstitutter med boligministerens god-

F. t. Realkreditlov

kendelse kan omdannes til aktieselskaber. Aktieselskabsformen indeholder som ovenfor nævnt en række fordele for institutterne på det fremtidige kapitalmarked, hvorfor de eksisterende institutter af hensyn til deres konkurrencestilling på dette marked må have mulighed for at omdanne sig til aktieselskaber.

Forslaget indebærer, at et realkreditinstitut kan oprette et aktieselskab og overdrage instituttets aktiver og gæld som helhed hertil. Den eksisterende forening eller fond får herefter som eneste funktion at eje aktieselskabet, hvorfra der drives realkreditvirksomhed.

Realkreditinstitutter organiseret som forening kan dog også vælge at oprette en fond, der får til opgave at eje aktier i det oprettede aktieselskab, hvortil instituttets aktiver og gæld er overdraget. Den forening, der tidligere udøvede realkreditvirksomhed opløses uden likvidation.

Lovforslaget åbner mulighed for, at der indsættes et holdingselskab mellem fonden eller foreningen og realkreditaktieselskabet. Herved bliver der mulighed for at drive realkreditvirksomhed som led i en finansiel koncern. Dette kan reducere omkostningerne til produktion og markedsføring af de finansielle produkter, herunder realkreditlånene.

Fonden eller foreningen vil på omdannelsesstedspunktet være ejer af hele aktiekapitalen i realkreditaktieselskabet. Det betyder, at der ikke eksisterer et problem vedrørende fastsættelse af kursen på fondens eller foreningens aktier i forhold til andre aktionærers aktier.

Hovedparten af de eksisterende realkreditinstitutter har oprettet seriereservefonde. Seriereservefonde kan efter lovforslaget ikke omdannes til aktiekapital. Det skyldes, at obligationsejerne i hver serie har fortrin til den pågældende seriereservefond.

Flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i en fond eller forening, der ejer et realkreditaktieselskab, skal ifølge lovforslaget være valgt direkte eller indirekte af låntagere og obligationsejere. Herved sikres det ligesom i dag, at låntagere og obligationsejere, dvs. de to vigtigste brugergrupper, får indflydelse på fonden eller foreningen. Boligministeren skal godkende bestyrelsens medlemmer, og en godkendelse kan tilbagekaldes. Herved sikres det, at personer, der ikke skønnes egnede til at sikre en forsvarlig ledelse af fonden eller foreningen, ikke kan være medlem af bestyrelsen.

11. Koncern- og ejerforhold

Lovforslaget indeholder til forskel fra den gældende realkreditlov regler om realkreditinstitutters ejerskab af andre realkreditinstitutter. Efter forslaget skal boligministeren godkende, at et realkreditinsti-

tut erhverver bestemmende indflydelse over et andet realkreditinstitut. Bestemmelsen skal ses på baggrund af, at fusioner mellem realkreditinstitutter skal godkendes af boligministeren.

Ved virksomhed i udlandet kan det være hensigtsmæssigt for et institut at erhverve bestemmende indflydelse over et andet kreditinstitut, som ikke nødvendigvis er specialiseret til at drive realkreditvirksomhed. Lovforslaget åbner mulighed for at godkende erhvervelse af bestemmende indflydelse over et kreditinstitut, såfremt instituttet i løbet af 3 år overgår til udelukkende at drive realkreditvirksomhed.

Ved helt eller delvist ejerskab af et andet realkreditinstitut gælder lovforslagets regler om balanceprincip og midlernes anbringelse på konsolideret grundlag, dvs. for koncernen som helhed. Moderselskabet behandles, som om det selv udøvede den aktivitet, der foregår i datterselskabet. Lovforslagets regler om egenkapital og om regnskab og revision foreslås at gælde for både koncernen og de enkelte institutter i koncernen.

Som en nydannelse i den finansielle lovgivning her i landet foreslås det, at boligministeren skal forhåndsgodkende erhvervelse af større kapitalposter i realkreditinstitutter. Boligministeren nægter at godkende erhvervelse af større kapitalposter, hvis de pågældende aktionærer ikke anses for egnede til at sikre en forsvarlig drift af realkreditinstituttet. Endvidere kan boligministeren ophæve stemmeretten for aktier, hvis ejere ikke medvirker til en forsvarlig drift af instituttet. Disse regler er i overensstemmelse med forslaget til 2. samordningsdirektiv.

12. Inddragelse af godkendelse og opløsning

I overensstemmelse med kravene i 1. samordningsdirektiv indeholder lovforslaget bestemmelser om inddragelse af godkendelse og opløsning af realkreditinstitutter. Regler herom findes ikke i den gældende realkreditlov.

Godkendelsen af et realkreditinstitut kan efter lovforslaget inddrages, hvis realkreditinstituttet ikke længere opfylder betingelserne for at få godkendelse, eller hvis instituttet groft eller gentagne gange overtræder bestemmelserne i realkreditlovgivningen.

I tilfælde af instituttets konkurs foreslås som en ændring i forhold til den gældende realkreditlovgivning indført en privilegeret stilling for ejerne af realkreditobligationer og andre værdipapirer udstedt af instituttet i forbindelse med udlånsvirksomheden. Ejere af realkreditobligationer og andre værdipapirer sikres efter lovforslaget fyldestgørelse før de almindelige kreditorer. Forslaget tilsigter at opretholde realkreditobligationers status som meget sikre værdipapirer.

Bestemmelsen skal desuden ses på baggrund af, at der i andre EF-lande gælder et tilsvarende konkursprivilegium for obligationsejerne. Konkursprivilegiet er hovedårsagen til, at værdipapirer udstedt af realkreditinstitutter i de pågældende lande anses for uomtvisteligt sikre værdipapirer. Det har i EF-sammenhæng vist sig at være et problem at få danske realkreditobligationer anerkendt som lige så sikre som andre landes realkreditobligationer, fordi der ikke gælder et konkursprivilegium.

13. Regnskab og revision

Bestemmelserne om regnskab og revision er udbygget væsentligt i forhold til den gældende realkreditlov. Dette skal ses på baggrund af dels direktivet om bankers og andre penge- og finansieringsinstitutters årsregnskaber og konsoliderede regnskaber, dels den foreslåede ændring af balanceprincippet, den stigende aktivitet i udlandet og de foreslåede placementsregler. Disse ændringer vil betyde, at institutternes regnskaber og de nøgletal, der kan udledes heraf, får stigende betydning for tilsynet med institutterne. Endvidere vil ændringerne stille større krav til revisionen af institutterne.

En række af forslagens bestemmelser om regnskab og revision er parallelle med bank- og sparekasselovens bestemmelser, herunder de ændringer som blev indføjet i loven ved en lovændring i foråret 1989, (lov nr. 327 af 24. maj 1989).

Efter den gældende realkreditlov skal boligministeren godkende realkreditinstitutternes regnskabsopstilling. I overensstemmelse med direktivet om bankers og andre penge- og finansieringsinstitutters årsregnskaber og konsoliderede regnskaber indeholder lovforslaget en bemyndigelse til ministeren til at fastsætte regler om regnskabsaflæggelse.

14. Tilsyn

Lovforslagets regler om tilsyn svarer i hovedtræk til reglerne i den gældende lovgivning.

Boligministeren er efter loven ansvarlig for tilsynet. I praksis er ministerens beføjelser dog delegeret til Boligstyrelsen.

Tilsynet påser, at realkreditinstitutterne overholder realkreditlovgivningens regler. Tilsynet kan give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med realkreditlovgivningen.

Som følge af lovforslagets liberaliseringer af realkreditlovgivningen og gennemførelsen af EF-direktiverne må tilsynet forventes at undergå ændringer. Der bliver behov for et styrket tilsyn, herunder især en væsentlig udbygning af det regnskabsmæssige tilsyn med institutterne samt en forbedring af den stikprøvemæssige kontrol af de enkelte lånesager, jf. afsnit VI om lovforslagets administrative og økonomiske konsekvenser.

15. Straffebestemmelser

Lovforslagets straffebestemmelser er udvidet i forhold til den gældende lov. Efter lovforslaget omfatter straffebestemmelserne overtrædelse af væsentligt flere af lovens bestemmelser. Desuden udvides sanktionerne til også at omfatte straf i form af hæfte. Efter den gældende lov straffes alene overtrædelse af udlånsbestemmelserne, og der kan kun idømmes bødef straf.

16. Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Dog skal enkelte af lovens bestemmelser, f.eks. de der vedrører landbrugets refinansieringsordning, gælde fortsat.

Bestemmelserne om egenkapital og solvens skal ifølge EF-direktiverne på området senest træde i kraft den 1. januar 1993. Gennemførelsen af disse EF-direktiver behandles i et udvalg under Finanstilsynet. Det forventes, at disse regler træder i kraft på samme tidspunkt for realkreditinstitutter som for pengeinstitutter.

IV. Tal til belysning af realkreditinstitutternes virksomhed

Til belysning af realkreditens rolle i kreditgivning her i landet er i tabel 1 vist kreditgivningens fordeling på långivergrupper.

Tabel 1. Den samlede registrerede kreditgivning fordelt på långivergrupper

Ultimo	1985	1986	1987	1988
			-----pct.-----	
Kroneobligationer udstedt af staten	19,8	17,2	15,3	15,0
- realkreditinstitutter	27,7	29,3	30,2	31,6
- andre	2,6	2,5	2,4	2,3
Udlån gennem pengeinstitutter	21,0	24,2	25,4	25,3
Udlandet	19,3	17,9	18,0	17,9
Anden kreditgivning	9,6	8,9	8,7	7,9
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0
Beløb i alt (mia.kr.)	1.319	1.459	1.588	1.679

Kilde: Realkreditrådets årsberetning, diverse årgange.

Realkreditinstitutternes andel af den samlede kreditgivning steg fra 27,7 pct. i 1985 til 31,6 pct. i 1988. Dette skete på bekostning af især statens udstedelse af obligationer. Realkreditinstitutterne er således den største enkelte kreditgivergruppe her i landet.

Tabel 2. Lån mod pant i fast ejendom fordelt på långivergrupper

	1985	1986	1987	1988
			-----pct.-----	
Realkreditinstitutter	90,9	87,1	91,1	86,1
Pengeinstitutter	2,8	4,5	4,1	8,0
Forsikringselskaber og pensionskasser	0,9	2,0	0,2	0,6
Sælgerpantebreve	4,1	5,0	3,2	2,4
Andre pantebreve	1,3	1,4	1,4	2,9
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0
Beløb i alt (mia.kr.)	93,2	108,5	92,7	94,5

Kilde: Realkreditrådets årsberetning, diverse årgange.

I tabel 2 er for de seneste 4 år vist forskellige långivergruppers andel af det samlede marked for lån mod pant i fast ejendom. Realkreditinstitutterne har med en andel på omkring 90 pct. været helt dominerende på dette marked. I 1988 skete der et fald i realkreditinstitutternes andel til 86 pct., mens pengeinstitutterne samme år fordoblede deres andel fra ca. 4 pct. i 1987 til 8 pct. i 1988.

Tabel 3. Cirkulerende børsnoterede obligationer (nominel værdi)

Mia. kr.	1985	1986	1987	1988	Juni 1989
Realkreditinstitutter	540,4	608,7	668,8	724,0	731,7
Statspapirer	359,8	351,1	345,0	353,6	382,2
Andre	41,0	43,7	44,8	46,0	48,2
I alt	941,2	1.003,5	1.058,6	1.123,6	1.162,1

Kilde: Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt, august 1989.

I tabel 3 er vist udviklingen i den cirkulerende obligationsmasse i de seneste 4 år og forskellige gruppers andele heraf. Realkreditinstitutterne øgede sin andel fra 57 pct. i 1985 til 63 pct. i juni 1989.

Tabel 4. Realkreditinstitutternes nyudlån fordelt på ejendoms kategorier

Mia. kr.	1985	1986	1987	1988
Boligudlejningsejendomme	8,9	10,5	10,7	12,3
Ejerboliger til helårsbeboelse	42,1	40,9	29,0	25,2
Landsbrugsejendomme m.v.	6,8	12,5	8,4	6,1
Industri- og håndværksejendomme	7,0	9,2	5,9	4,9
Andre erhvervsejendomme	7,4	12,4	15,0	14,7
Øvrige ejendomme	3,2	3,0	2,4	2,1
Ikke placerbare indfrielse	-	-	-0,5	-0,4
I alt	75,4	88,5	70,9	64,9

Kilde: Realkreditrådets årsberetning, diverse årgange.

I tabel 4 er vist udviklingen de seneste 4 år i realkreditinstitutternes nyudlån. Ved nyudlån forstås bruttoudlån fratrukket ekstraordinære indfrielse af eksisterende lån. I 1985 og 1986 er dog alene fratrukket overførsler, dvs. lån der indfries i forbindelse med udbetaling af nyt lån i det samme institut. Dette medfører en overvurdering af tallene i forhold til 1987 og 1988. Realkreditinstitutternes samlede nyudlån toppede i 1986 med 88,5 mia.kr. efter flere års konstante stigninger.

Tabel 5. Realkreditinstitutternes nyudlån fordelt på belåningsformål

Pct.	1985	1986	1987	1988
Nybyggeri	24,6	29,4	36,6	41,9
Om- og tilbygning	29,9	23,4	18,8	16,9
Ejerskifte	34,6	32,3	33,1	31,8
Andre formål	10,9	14,9	11,5	9,4
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0

Kilde: Realkreditrådets årsberetning, diverse årgange.

I tabel 5 er vist nyudlånets procentvise fordeling på belåningsformål. Det ses, at nybyggeriets andel er steget fra 24,6 pct. i 1985 til 41,9 pct. i 1988, mens andelen af lån til om- og tilbygning er faldet fra 29,9 pct. til 16,9 pct.

V. Høring

Et udkast til lovtæksten og bemærkninger til de enkelte bestemmelser har været forelagt: Statsministeriet, Justitsministeriet, Finansministeriet, Økonomiministeriet, Indenrigsministeriet, Landbrugsministeriet, Industriministeriet, Danmarks Nationalbank, Københavns Fondsbørs, Værdipapircentralen, Realkreditrådet, Assurandørsocietetet, Den Danske Bankforening, Danmarks Sparekasseforening, Pensionskasserådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Foreningen af Danske Ejendomsformidlere, Ejendomsformidlernes Landsorganisation, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Registrerede Revisorer, Kommunernes Landsforening, Boligselskabernes Landsforening, Forbrugerrådet, Danske Realkreditfunktionærers Landsforening, Provinsbankernes Reallånefond, Landsbankernes Reallånefond, Byggeskadefonden og Landsbyggefonden.

VI. Administrative og økonomiske konsekvenser

Løvforslaget indebærer en række liberaliseringer af realkreditlovgivningen med henblik på at gøre det muligt for institutterne at konkurrere med andre finansielle institutioner under de ændrede konkurrencebetingelser som følge af EF's indre marked.

Dette kombineret med såvel EF-direktivernes krav om, at hjemlandet skal føre kontrol (tilsyn) med institutterne som EF-direktivernes krav til årsregnskaber, egenkapital og solvens for kreditinstitutter betyder i sig selv en væsentlig forøgelse af Realkreditilsynets arbejdsopgaver, samtidig med at der naturligvis vil ske ændringer i karakteren af tilsynets opgaver.

Den friere adgang til at etablere sig vil utvivlsomt indebære, at der bliver flere institutter at føre tilsyn med. EF-kravet om hjemlandstilsyn samt den forventede forøgelse af institutternes udlandsaktiviteter vil føre til et større antal tilsynssager, der i sagens natur ofte er mere kompliceret og tidskrævende end sager i Danmark. Der vil skulle ske en udbygning af det

regnskabsmæssige tilsyn på grund af både EF-kravene til regnskaber, egenkapital og solvens og liberaliseringen af balanceprincippet, jf. afsnit III. 5. Denne liberalisering indebærer i sig selv, at Realkredittilsynet får til opgave at kontrollere, at realkreditinstitutterne ikke pådrager sig væsentlige tabsrisici som følge af rente- og/eller valutamæssige ubalancer.

Tilsynet med de enkelte lånesager har i sagens natur karakter af stikprøvemæssig kontrol. For at forbedre denne stikprøvekontrol er det hensigten at stille sådanne krav til realkreditinstitutternes edb-systemer, at tilsynet vil kunne modtage tilsynsrelevant materiale i en edb-læsbar form. Herved opnås, at man gennem en systematisk maskinel bearbejdning på en langt mere effektiv måde bliver i stand til at finde frem til de udlånsområder og konkrete lånesager, som påkalder sig særlig tilsynsmæssig interesse.

Det er endvidere vigtigt at påpege, at det danske realkreditmarked og de danske realkreditinstitutter altid har været kendt for en høj grad af tillid fra såvel låntagere som investorer. Dette har betydet, at der er tillid til de danske obligationer, hvilket har medvirket til et stabilt og effektivt obligationsmarked, der har sikret låntagerne de billigst mulige langfristede lån.

En styrkelse af Realkredittilsynet og dermed af tilsynets virksomhed såvel i Danmark som ved aktiviteter i andre EF-lande vil under de nye mere liberale konkurrencebetingelser være nødvendig for at sikre både inden- og udenlandske låntageres og investorerers tillid til de danske realkreditinstitutter og dermed være med til fortsat at sikre låntagerne billige, langfristede lån.

Realkredittilsynet er organisatorisk placeret som et kontor under Boligstyrelsen. Ud over tilsynet med realkreditinstitutterne varetager kontoret bl.a. det lovforberedende arbejde på realkreditområdet, planlægningsopgaver og kontakter til EF's institutioner bl.a. vedrørende nye direktiver. Kontoret er i øjeblikket varigt bemandedt med en kontorchef, 7 sekretærer/fuldmægtige og 6 kontorfunktionærer.

For at sikre, at Realkredittilsynet med de øgede opgaver og den nye konkurrencesituation kan udføre opgaverne med samme effektivitet og autoritet som hidtil er det nødvendigt med såvel en personalemæssig som faglig styrkelse af tilsynet. De personalemæssige ressourcer vil blive tilvejebragt ved omprioriteringer.

Merudgifterne til løn og drift afholdes af realkreditinstitutterne, jf. forslaget § 95, stk. 3.

Forslaget har i øvrigt ingen økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne.

Realkredittilsynets fremtidige organisatoriske placering overvejes i forbindelse med regeringens handlingsplan for afbureaukratisering.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Kapitel 1

Virksomhedsområde m.v.

Til § 1

Loven gælder ifølge stk. 1 for realkreditinstitutter og for realkreditvirksomhed. Det indebærer, at loven regulerer såvel realkreditinstitutters udøvelse af realkreditvirksomhed som institutternes accessoriske aktiviteter samt institutterne som retlige organisationer. Desuden regulerer loven realkreditvirksomhed udøvet af andre end realkreditinstitutter.

I stk. 3 defineres realkreditvirksomhed som ydelse af lån mod registreret pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer. Det bemærkes, at realkreditinstitutters virksomhedsområde ikke er begrænset til at udøve den således definerede realkreditvirksomhed. Realkreditinstitutter kan tillige udøve accessorisk virksomhed, jf. § 2, stk. 2, og yde lån med registreret pant i fast ejendom på grundlag af andre værdipapirer end realkreditobligationer, jf. § 2, stk. 1.

Kravet om, at pantet skal være registreret, findes ikke i den gældende lov, men har altid været implicit i begrebet realkreditvirksomhed, idet långivningen i Danmark ifølge praksis skal sikres ved tinglyst pant i fast ejendom. Når begrebet 'registreret' bruges fremfor 'tinglyst' skyldes det, at loven også gælder for institutternes virksomhed i udlandet.

Realkreditobligationer defineres i stk. 4 som omsættelige massegældsbreve eller fondsaktiver, som bærer betegnelsen realkreditobligationer, som er udstedt ved realkreditvirksomhed, og som er optaget til offentlig notering på en fondsbørs. Realkreditobligationer kan udbydes på såvel Københavns Fondsbørs som udenlandske fondsbørs og kan være i såvel danske kroner som udenlandske valutaer.

Realkreditobligationer kan efter bestemmelsen både være omsættelige massegældsbreve, hvorved forstås fysiske værdipapirer, der er ihændebarer papirer, og fondsaktiver, jf. lov om en værdipapircentral.

Realkreditobligationer har på det danske kapitalmarked traditionelt været anset for uomtvisteligt sikre værdipapirer. Lovforslaget tilsigter at opretholde denne status, jf. §§ 3-5 og § 86, stk. 4.

Til § 2

Ifølge stk. 1 kan realkreditinstitutterne benytte andre værdipapirer end realkreditobligationer ved kapitalfremskaffelsen. Andre værdipapirer er f.eks. 'private placements' eller 'European Commercial Papers'. Herved tilgodeses hensynet til institutternes virksomhed i udlandet, hvor det kan være forbundet

med vanskeligheder at udstede obligationer, der opfylder kravene til at kunne betegnes som realkreditobligationer. Endvidere vil bestemmelsen være skabte større fleksibilitet i institutternes kapitalfremskaffelse her i landet.

Ved værdipapirer forstås alene fordringer. Værdipapirer, der repræsenterer en ejerret til ejendomme, kan ikke benyttes som led i fundingen af udlånet. Bestemmelsen giver endvidere ikke institutterne adgang til at modtage indlån fra offentligheden. Der skal være tale om værdipapirudstedelse.

Ifølge stk. 2 må realkreditinstitutter foruden realkreditvirksomhed drive virksomhed, der må anses for accessorisk til instituttets realkreditvirksomhed.

De hidtil gældende regler og praksis med hensyn til realkreditinstitutters adgang til at udøve virksomhed på tilgrænsende områder i forhold til realkreditvirksomhed, har været relativt restriktiv, omend der på realkreditområdet som i det øvrige finansielle system i de seneste år er sket en ikke uvæsentlig opblødning. Forslaget tilsigter at forbedre institutternes muligheder for at udøve virksomhed på umiddelbart tilgrænsende områder.

Som eksempler på områder, der må anses for accessoriske til realkreditvirksomhed kan nævnes vurdering af fast ejendom og ejendomsdatasystemer. Også aktivitetsområder, der er af afgørende betydning for institutternes distributions- og afsætningsmuligheder, kan nævnes. Endelig kan nævnes aktiviteter ved køb og salg af obligationer og andre værdipapirer, dels i forbindelse med obligationsudstedelse, dels i forbindelse med institutternes anbringelse af de til egenkapitalen svarende midler. Disse aktiviteter kunne eksempelvis udøves i form af et børsrådgivningsfirma under iagttagelse af alsidighedskravet i § 25 i lov om Københavns Fondsbørs.

Udmøntningen af, hvad der mere præcist forstås ved accessorisk virksomhed, vil blive fastlagt ved konkrete afgørelser. Der vil i den forbindelse blive lagt vægt på, at de pågældende områder skal have umiddelbar betydning for instituttets realkreditvirksomhed.

Ifølge stk. 3 kan boligministeren bestemme, at accessorisk virksomhed skal udøves af et andet selskab, registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Udøvelsen af accessorisk aktivitet kan have betydning for realkreditinstituttets økonomiske stilling. I så fald kan det være en fordel, at denne aktivitet udøves i en selvstændig organisatorisk enhed, der er undergivet et klart retsgrundlag.

Ifølge stk. 4 må realkreditinstitutter ikke drive anden virksomhed end realkreditvirksomhed, udlån på grund af udstedelse af andre værdipapirer og accessorisk virksomhed. Bestemmelsen tilsigter at forhindre,

at ejerne af de udstedte obligationer påføres risiko for tab som følge af instituttets engagement i andre aktiviteter, hvor realkreditinstituttet ikke umiddelbart har særlig kompetence.

Forbudet mod at drive anden virksomhed omfatter ikke midlertidig drift af anden virksomhed som følge af en overtagelse af nødlidende panter, eftersom dette opfattes som en nødvendig del af realkreditvirksomheden. Instituttet er forpligtet til at søge sådan anden virksomhed afviklet, når det ud fra hensynet til at undgå tab ikke længere er nødvendigt at drive den pågældende virksomhed.

Til § 3

I § 3 fastsættes, på hvilke betingelser udenlandske kreditinstitutter kan udøve realkreditvirksomhed gennem filialer eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser. Bestemmelsen er fastsat på grundlag af fællesskabsrettens behandling af grænseoverskridende tjenesteydelser, men omfatter også kreditinstitutter beliggende uden for EF.

En filial betragtes i fællesskabsretten ikke som en selvstændig juridisk enhed, men som en del af det i hjemlandet beliggende kreditinstitut. Ved indgåelse af aftaler med trediemand handler filialen ikke på egne vegne, men på vegne af det kreditinstitut, hvoraf den er en del. Det kreditinstitut, hvorunder filialen hører, hæfter med hele sin formue for de forpligtelser, som filialen på virksomhedens vegne har indgået. Som filial anser alle former for permanent tilstedeværelse i værtslandet, der opfylder disse kriterier, herunder også agenturer og lignende.

Traditionelt har filialer af udenlandske kreditinstitutter efter dansk lovgivning været behandlet med udgangspunkt i det samme regelsæt som selvstændigt etablerede institutter. F.eks. har de skulle godkendes efter samme regler som selvstændigt etablerede kreditinstitutter, og de har skullet have en selvstændig filialkapital. Dette vil ikke længere være muligt, når 2. samordningsdirektiv træder i kraft. Udgangspunktet for dette direktiv er snarere, at filialer behandles i overensstemmelse med stort set de samme regler som grænseoverskridende tjenesteydelser. Etableringen skal ikke godkendes, og virksomheden udøves i overensstemmelse med hjemlandets regler. Dog kan værtslandet meddele vilkår for virksomheden begrundet i hensyn til samfundsmæssige interesser og pengepolitikken. Endvidere kan værtslandet meddele vilkår for realkreditfinansiering, da der endnu ikke er gennemført samordning og gensidig anerkendelse af medlemslandenes regler om realkreditens finansieringsteknikker.

For at udenlandske realkreditinstitutter kan udøve virksomhed her i landet, skal de være specialiserede,

dvs. hovedparten af deres virksomhed skal være realkreditvirksomhed. Ved hovedparten forstås mindst 50 pct. Endvidere skal långivning og obligationsudstedelse ske efter et balanceprincip med henblik på at forhindre, at instituttets udlånsvirksomhed er udsat for en renterisiko. Balanceprincippet skal ikke nødvendigvis svare til det balanceprincip, der gælder ifølge lovforslagets § 49. Der skal blot være tale om et balanceprincip, der indebærer tilnærmelsesvist samme sikkerhed mod rente- og valutarisici vedrørende udlånsvirksomheden. Endelig skal de udstedte realkreditobligationer være en privilegeret fordring i konkursordenen ifølge hjemlandets lovgivning. Konkursprivilegiet efter det pågældende lands lovgivning skal give tilnærmelsesvist samme sikkerhed for obligationsejerne som konkursprivilegiet, jf. § 86, stk. 4. De foreslåede bestemmelser tilsigter at sikre, at realkreditobligationers status som særligt sikre fordringer bevares, også når de udstedes af udenlandske institutter her i landet. Endvidere sikrer de, at udenlandske kreditinstitutter ikke får lempeligere adgang til at udstede realkreditobligationer her i landet end danske pengeinstitutter.

Bestemmelser i loven, der vedrører udlånet og udstedelse af realkreditobligationer samt de hertil knyttede straffe- og tilsynsbestemmelser m.v., gøres gældende for grænseoverskridende realkreditvirksomhed, jf. stk. 2. Baggrunden herfor er, at disse bestemmelser er fastsat ud fra samfundsmæssige hensyn og hensyn til pengepolitikken, og at de er af særlig konkurrencemæssig betydning. Realkreditinstitutter etableret her i landet ville blive udsat for ulige konkurrence, hvis disse bestemmelser ikke gjaldt for udenlandske institutter.

Det bemærkes, at disse regler alene gælder for egentlig realkreditvirksomhed, jf. definitionen herpå i § 1, stk. 3. Reglerne forhindrer således ikke, at udenlandske kreditinstitutter låner ud mod pant i fast ejendom her i landet, når blot de ikke finansierer udlånet ved udstedelse af realkreditobligationer. Derimod må de gerne udstede andre former for værdipapirer som led i udlån mod pant i fast ejendom her i landet.

Udenlandske kreditinstitutter kan efter lov nr. 158 af 15. marts 1989 få deres værdipapirer registreret i Værdipapircentralen, såfremt de pågældende papirer er noteret på Københavns Fondsbørs.

Til § 4

En konsekvens af realkreditobligationers status som særligt sikre værdipapirer, jf. bemærkningerne til § 1, stk. 4, er, at kreditinstitutter, der driver realkre-

ditvirksomhed her i landet, er eneberettigede til at udstede realkreditobligationer. Bestemmelsen forhindrer dog ikke, at udenlandske realkreditobligationer noteres på Københavns Fondsbørs, hvis det udstedende kreditinstitut er specialiseret, opfylder et balanceprincip og er omfattet af et konkursprivilegium. Disse krav sikrer realkreditobligationers status som sikre værdipapirer, jf. bemærkningerne til § 3.

Til § 5

De gældende regler om navneprivilegium for realkreditinstitutter foreslås opretholdt. Der gennemføres dog enkelte ændringer med hensyn til, hvilke betegnelser der er beskyttede. Som privilegerede betegnelser foreslås, ud over betegnelsen realkreditaktieselskab, de betegnelser for realkreditinstitutter, der anvendes idag, nemlig realkreditinstitut, realkreditfond, kreditforening eller reallånefond, herunder oversættelse til fremmede sprog af disse betegnelser.

Bestemmelsen griber ikke ind i eksisterende vel-etablerede navnerettigheder. Således kan Dansk Landbrugs Realkreditfond fortsat benytte denne betegnelse, ligesom KommuneKredit fortsat kan benytte betegnelsen Kreditforeningen af Kommuner i Danmark. Heraf følger også, at Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning fortsat kan benytte betegnelsen 'mortgage bank' som en del af institutionens navn ved oversættelse til engelsk.

Bestemmelsen indebærer, at andre virksomheder ikke må benytte betegnelser, der er egnede til at fremkalde det indtryk, at de er et realkreditinstitut. De gældende regler indeholder ikke et sådant forbud, men beskytter ud over en række bestemte betegnelser også betegnelser, 'der må sidestilles hermed'.

De eksisterende fonde og foreninger kan i tilfælde af overgang til aktieselskab fortsat benytte betegnelser, hvori indgår fond eller forening, hvis denne betegnelse tilføjes ordet »aktieselskab« eller »A/S«, jf. stk. 2. Herved undtages omdannede realkreditinstitutter fra aktieselskabslovens krav til betegnelse af realkreditinstitutter.

Ifølge stk. 3 må andre værdipapirer end realkreditobligationer ikke bære denne betegnelse eller lignende betegnelser. Dette navneprivilegium er en konsekvens af den særlige status, som realkreditobligationer tildeles efter lovforslaget.

Til § 6

Det fastslås, for god ordens skyld, at aktieselskabsloven gælder for realkreditinstitutter organiseret som

aktieselskaber med de afvigelser, der følger af realkreditloven.

Kapitel 2

Godkendelse m.m.

Til § 7

I § 7 fastsættes nogle generelle betingelser, for at realkreditinstitutter kan drive realkreditvirksomhed. De skal være aktieselskaber, jf. stk. 1, og de skal være godkendt af boligministeren, jf. stk. 2.

Disse krav gælder ifølge stk. 3 ikke for de eksisterende institutter. Disse er godkendt i medfør af tidligere gældende lovgivning og skal ikke igennem en ny godkendelsesprocedure. De har desuden en anden organisationsform, og de bør have mulighed for at beholde deres nuværende organisationsform, såfremt de måtte ønske det. Der henvises til kapitel 12 vedrørende regler om de eksisterende institutters omdannelse til aktieselskab.

Til § 8

En ansøgning om godkendelse som realkreditinstitut skal være ledsaget af en driftsplan, jf. stk. 1. Dette krav er en følge af 1. samordningsdirektiv.

I henhold til forslaget til 2. samordningsdirektiv stilles i stk. 2 krav om, at ansøgning om godkendelse skal indeholde oplysninger om alle aktionærer eller selskabsdeltagere, der direkte eller indirekte har en stemmeindflydelse på 10 pct. eller mere, og om størrelsen af deres stemmeretsindflydelse. Hensigten med bestemmelsen er at kunne nægte godkendelse, jf. § 9, stk. 3, hvis en eller flere aktionærer med en stemmeretsindflydelse på 10 pct. eller mere er af en sådan beskaffenhed, at vedkommende ikke skønnes egnede til at sikre en forsvarlig drift af realkreditinstituttet. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis de pågældende i forbindelse med ejerskab eller deltagelse i ledelsen af andre finansielle virksomheder har vist sig uegnede til at drive finansiell virksomhed forsvarligt. Omfattet af bestemmelsen er foruden direkte ejerskab af aktier stemmeretsindflydelse erhvervet gennem kontrol med andre selskaber, som ejer aktier i realkreditinstituttet.

Hvis det institut, der søger om godkendelse, er datterselskab af et kreditinstitut i et andet medlemsland eller har samme ejerkreds som et kreditinstitut i et andet medlemsland, skal boligministeren konsultere myndighederne i det pågældende medlemsland, inden der gives tilladelse. Dette er et krav ifølge artikel 5 i forslaget til 2. samordningsdirektiv.

Til § 9

Reglerne om godkendelse er fastsat på grundlag af 1. samordningsdirektiv og forslaget til 2. samordningsdirektiv.

Betingelserne for godkendelse er følgende:

- Realkreditinstituttet skal have en indbetalt aktiekapital, som foreslås fastsat til mindst 150 mill.kr.
- Realkreditinstituttets bestyrelsesmedlemmer og direktører skal opfylde visse nærmere fastsatte krav til erfaring, hæderlighed og kompetence.
- Realkreditinstituttets aktionærer må ikke skønnes uegnede til at sikre en forsvarlig drift af instituttet.

Instituttets vedtægter skal naturligvis være i overensstemmelse med lovgivningen. Dette påses af boligministeren i forbindelse med behandlingen af ansøgningen om godkendelse. Det påses bl.a., at instituttet opfylder aktieselskabslovens krav til ledelsen.

Godkendelse kan kun, men skal på den anden side også gives, når de opstillede betingelser er opfyldt.

Til § 10

Bestemmelsen åbner mulighed for, at boligministeren kan suspendere behandlingen af ansøgninger om godkendelse af realkreditinstitutter ejet af selskaber uden for EF. Bestemmelsen hænger sammen med reglerne i forslaget til 2. samordningsdirektiv om behandling af tredjelande, dvs. ikke EF-lande. Direktivforslagets artikel 9 indebærer, at EF-Kommissionen skal undersøge, hvilke hindringer der er for kreditinstitutter i EF for at udøve virksomhed i tredjelande. Hvis et tredjeland ikke giver kreditinstitutter fra EF mulighed for at drive virksomhed i det pågældende land svarende til den adgang, som EF giver kreditinstitutter fra tredjelande, kan der indledes forhandlinger med det pågældende land. Samtidig kan det bestemmes, at medlemslandene skal suspendere behandlingen af ansøgninger fra selskaber fra det pågældende land.

Til § 11

Ansøgeren om godkendelse som realkreditinstitut kan ifølge stk. 1 indbringe sagen for domstolene, hvis ministeren ikke har afgivet udtalelse om ansøgningen inden 6 måneder efter modtagelsen. Har en ansøgning været suspenderet i henhold til § 10, skal perioden med suspension fradrages tidsrummet fra ansøgningens modtagelse.

Endelig tidsbegrænses i stk. 2 adgangen til domstolsprøvelse af et afslag på en anmodning om godkendelse til 8 uger efter afslagets meddelelse.

Til § 12

I § 12 fastsættes, efter hvilke procedurer et udenlandsk kreditinstitut kan påbegynde realkreditvirksomhed her i landet gennem en filial eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser. Reglerne herom er fastsat på grundlag af forslaget til 2. samordningsdirektiv.

Udgangspunktet for reglerne er, at aktiviteterne kan påbegyndes uden en egentlig godkendelse fra boligministeren. Derimod skal ministeren underrettes via de kompetente myndigheder i værtslandet. For så vidt angår en filial kan denne påbegynde sin virksomhed 2 måneder efter, at boligministeren har modtaget underretning fra hjemlandets myndigheder om, at et kreditinstitut ønsker at oprette en filial her i landet for at udøve realkreditvirksomhed. Meddelelsen fra hjemlandet skal være vedlagt en række oplysninger, hvoraf de i nr. 1) – 3) anførte oplysninger er indgivet til hjemlandets myndigheder af kreditinstituttet, mens oplysningerne i nr. 4) – 5) om egenkapital og garantiordning tilvejebringes af den kompetente myndighed i hjemlandet. 2 måneders fristen regnes, fra boligministeren har modtaget alle de krævede oplysninger.

For grænseoverskridende tjenesteydelser er proceduren endnu enklere, jf. stk. 3. De kompetente myndigheder i hjemlandet skal blot meddele boligministeren, at kreditinstituttet ønsker at udøve grænseoverskridende aktivitet her i landet. Herefter kan instituttet påbegynde sin virksomhed her i landet. Boligministeren skal ikke som ved etablering af en filial have oplysninger om det kreditinstitut, der udøver grænseoverskridende tjenesteydelser.

Direktivet åbner mulighed for, at værtslandets myndigheder fastsætter eventuelle vilkår for udenlandske kreditinstitutters udøvelse af virksomhed. Vilkårene for virksomheden er i lovforslaget udtømmende fastsat i § 3, og der vil efter lovforslaget ikke kunne fastsættes supplerende vilkår.

Ifølge forslaget til 2. samordningsdirektiv kan et finansieringsinstitut på visse betingelser udøve grænseoverskridende tjenesteydelser på samme vilkår som et kreditinstitut. Det åbnes der mulighed for i stk. 4. Betingelserne herfor er fastsat i direktivforslagets artikel 18, stk. 2. Ved et finansieringsinstitut forstås et institut, der ikke er et kreditinstitut, og hvis virksomhed består i at erhverve kapitalinteresser eller udøve en eller flere af de aktiviteter, som ifølge forslaget til 2. samordningsdirektiv kendetegner et kreditinstitut.

Såfremt der efter virksomhedens påbegyndelse sker ændringer i forhold omfattet af den meddelelse, som hjemlandets myndigheder indgiver til boligministeren, inden et kreditinstitut etablerer en filial, skal

kreditinstituttet meddele dette til boligministeren, jf. stk. 5. Dette gælder dog ikke oplysninger om egenkapital og solvensnøgletal, som i sagens natur ændres regelmæssigt. Ændringen skal meddeles boligministeren, senest 1 måned før den gennemføres.

Ovennævnte regler gælder både for kreditinstitutter beliggende i og uden for De Europæiske Fællesskaber. 2. samordningsdirektiv sikrer danske realkreditinstitutter en tilsvarende adgang til andre EF-lande. En tilsvarende adgang er ikke sikret til lande uden for EF. Derfor åbnes i stk. 6 mulighed for, at boligministeren kan nægte sådanne institutter at udøve virksomhed her i landet, hvis danske institutter ikke har tilsvarende adgang til de pågældende lande.

Kapitel 3

Ledelse

Til § 13

Indkaldelse til generalforsamling skal ske offentligt, og pressen skal have adgang til generalforsamlingen.

Bestemmelsen findes ikke i aktieselskabsloven, men gælder for pengeinstitutter, jf. §§ 8 og 11 i lov om banker og sparekasser m.v. Baggrunden for bestemmelsen er den væsentlige samfundsmæssige betydning, som institutterne har, hvilket gør det rimeligt at stille større krav om offentlighed i forhold til generalforsamlingen end for aktieselskaber i almindelighed.

Bestemmelsen er fastsat med udgangspunkt i forholdene for aktieselskaber, hvor generalforsamlingen i alle tilfælde er instituttets øverste ledelse. For realkreditinstitutter organiseret som foreninger eller fonde følger det af forholdets natur, at bestemmelsen kun gælder, såfremt den øverste ledelse er generalforsamlingen.

Til § 14

Antallet af bestyrelsesmedlemmer skal være mindst 5, hvoraf boligministeren udnævner et medlem. Dette svarer til de for pengeinstitutter gældende regler.

Hvis bestyrelsen opretter et forretningsudvalg, forudsættes det ligesom efter gældende praksis, at det af boligministeren udnævnte medlem skal være medlem af dette.

Direktionen skal ifølge stk. 2 mindst bestå af 2 personer. Dette svarer til kravet i 1. samordningsdirektiv.

Til § 15

Ifølge bestemmelsen har medarbejderne i selskaber, gennem hvilke et realkreditinstitut midlertidigt

driver anden virksomhed som led i afviklingen af overtagne panter, ikke krav på repræsentation i realkreditinstituttets bestyrelse. Bestemmelsen findes ikke i den gældende realkreditlov, men svarer til gældende praksis.

Til § 16

Bestemmelsen svarer til § 16 b i lov om banker og sparekasser m.v. Bestemmelsen blev indsat ved en ændring af lov om banker og sparekasser m.v. af 24. maj 1989.

Baggrunden for forslaget var betænkning nr. 1108 om brancheglidning i den finansielle sektor. I denne betænkning anbefales det bl.a. at styrke revisionens rolle i pengeinstitutterne. Med de i kapitel 15 foreslåede skærpede regler for institutternes regnskabsafleggelse og revision er der ligeledes fundet behov for at styrke revisionens rolle i realkreditinstitutterne.

Revisors ret til indkaldelse af og deltagelse i bestyrelsesmøder indebærer dels, at revisor sikres information på samme niveau som bestyrelsesmedlemmer, og dels at revisor har mulighed for at orientere bestyrelsen om væsentlige regnskabsmæssige forhold af betydning for instituttets virksomhed. Som konsekvens heraf forudsættes det, at revisor får tilsendt dagsorden med bilag på lige fod med bestyrelsesmedlemmer. Stk. 1 og 3 supplerer aktieselskabslovens § 56, stk. 2 og 3.

Til § 17

Bestemmelsen fastslår bestyrelsens og direktionens ansvar for instituttets administrative og regnskabsmæssige praksis og for etablering af fyldestgørende interne kontrolprocedurer. Bestemmelsen svarer til artikel 13, stk. 2, i EF-Kommissionens forslag til 2. samordningsdirektiv. Hensigten med bestemmelsen er eksempelvis at sikre, at der er retningslinjer for, hvilken beslutningskompetence der er tillagt de forskellige kategorier af medarbejdere, og at disse retningslinjer bliver fulgt. Det er Tilsynets opgave at sikre, at retningslinjerne er tilstrækkelige, og at de følges. Kompetencefordelingen mellem bestyrelse og direktion følger aktieselskabslovens almindelige regler.

Til § 18

Forbudet i stk. 1 mod, at medlemmer af instituttets direktion er medlemmer af bestyrelsen, svarer til bestemmelsen i bank- og sparekasselovens § 17, stk. 1. Bestemmelsen tilsigter at forhindre, at bestyrelsen som følge af personsammenfald med direktionen får

vanskeligt ved at varetage sin kontrolfunktion i forhold til direktionen.

Ifølge stk. 2 må medlemmer af direktionen ikke uden bestyrelsens tilladelse deltage i ledelsen af anden erhvervsvirksomhed end realkreditvirksomhed. En tilsvarende bestemmelse er fastsat i bank- og sparekasselovens § 19, stk. 5. Ifølge denne bestemmelse er det dog industriministeren, der skal tillade deltagelsen, hvor det ifølge nærværende lovforslag er instituttets bestyrelse. Bestemmelsen i stk. 2 tilsigter at smidiggøre reglerne om direktionsmedlemmers deltagelse i ledelsen af andre erhvervsvirksomheder, hvilket er væsentligt som følge af de muligheder for oprettelse af finansielle koncerner, som lovforslaget giver realkreditinstitutterne. Samtidig sikrer bestemmelsen, at bestyrelsen har fuldt kendskab til direktionens deltagelse i ledelsen af anden erhvervsvirksomhed.

Den i stk. 3 foreslåede instruks om omfanget af de dispositioner, som direktionen kan træffe på egen hånd, skal foreligge særskilt og kan derfor ikke blot være indeholdt i vedtægterne. Instruksen skal sikre, at bestyrelsen selv træffer beslutning om alle anliggender, der efter instituttets forhold er af usædvanlig art eller stor betydning. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med aktieselskabslovens § 54, der overordnet regulerer forholdet mellem bestyrelsen og direktionens kompetencer.

Det følger af bestyrelsens hele stilling og funktion, at den uden hensyn til instruksens ordlyd kan kræve sig forelagt en hvilken som helst sag til afgørelse.

Til § 19

Det foreslåede krav om kollektiv signatur i form af mindst to personers underskrift er en sikkerhedsforanstaltning med henblik på at forebygge overtrædelse af interne kompetenceforskrifter og/eller retsstridige dispositioner.

Bestemmelsen i stk. 1, omhandler alene den ret til at repræsentere og forpligte instituttet, der tilkommer medlemmer af bestyrelse og direktion.

Kravet i stk. 2 om underskrift af mindst to personer ved dispositioner af større betydning som f.eks. afgivelse af lånetilbud og ydelse af lån omfatter også funktionærer, der ifølge stillingsfuldmagt eller specialfuldmagt kan tegne instituttet. Adgangen for instituttet til at dispensere fra dette krav, når revisorerne over for instituttets bestyrelse har erklæret forretningsgangene for betryggende, tilsigter at gøre bestemmelsen tilstrækkeligt fleksibel og tidssvarende i relation til ændringer i forretningsgangene, f.eks. som følge af den teknologiske udvikling.

Til § 20

Bestemmelsen i stk. 1 gør en række af bestemmelserne fra aktieselskabsloven, herunder især fra kapitel 9 om ledelse, gældende for realkreditinstitutter organiseret som foreninger og fonde. Disse bestemmelser vedrører bestyrelsen og direktionens kompetencer, sammensætning m.v. Derimod vedrører de ikke det øverste ledelsesorgan, hvilket for aktieselskaber er generalforsamlingen. Det indebærer, at realkreditinstitutter organiseret som fonde og foreninger selv via vedtægterne kan bestemme, hvordan den øverste ledelse sammensættes, sine funktioner m.v.

Det præciseres, at aktieselskabslovens bestemmelser gælder med de nødvendige tilpasninger. Dette indebærer bl.a., at aktieselskabslovens § 49, stk. 2, ifølge hvilken bestyrelsen vælges af generalforsamlingen ikke gælder for realkreditinstitutter organiseret som fonde og foreninger. For disse institutter gælder, at den øverste ledelse ifølge instituttets vedtægter vælger bestyrelsen.

Ifølge stk. 2 gælder aktieselskabslovens § 51, stk. 2, ikke for realkreditinstitutter. § 51, stk. 2, er erstattet af lovforslagets § 18, stk. 1, jf. bemærkningerne til § 18.

I stk. 3 bestemmes, at aktieselskabslovens § 115, stk. 1, ikke gælder for ydelse af realkreditlån. Aktieselskabslovens § 115, stk. 1, regulerer ydelse af lån til selskabets aktionærer, bestyrelsesmedlemmer og direktører og personer beslægtede med disse. Bestemmelsen er ikke relevant for ydelse af realkreditlån, fordi realkreditlån ydes på grundlag af ejendommens værdi. Det er derfor uproblematisk, at der ydes realkreditlån til den nævnte personkreds. Bestemmelsen er derimod relevant for realkreditinstitutters eventuelle ydelse af andre lån end realkreditlån. Ved realkreditlån forstås i denne sammenhæng lån ydet mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer eller andre værdipapirer.

Kapitel 4

Lånetyper

Til § 21

I § 21 defineres en række begreber, som mere systematisk anvendes i kapitlerne om långivningen (kapitel 4-6) og flere andre steder i lovforslaget. Disse begreber er ikke defineret direkte i den gældende realkreditlov. Det er fundet hensigtsmæssigt at fastsætte definitionen af disse begreber direkte i loven, fordi de er nøglebegreber.

Definitionerne er ikke en udtømmende oversigt over tilladte lånetyper. Nærmere bestemmelser om et udsnit af lånetyper er fastsat i §§ 22-25.

I stk. 1 defineres annuitetslån som lån, hvor ydelsen i rentebindingsperioden udgør en fast procentdel af hovedstolen.

I stk. 2 defineres serielån som lån, hvor afdraget udgør en fast procentdel af hovedstolen.

Definitionerne i stk. 1 og 2 indebærer, at realkreditinstitutterne kan yde variabelt forrentede lån.

I stk. 3 defineres stående lån som lån, der ikke afdrages, men forfalder til indfrielse ved lånets udløb.

I stk. 4 og 5 defineres begreberne indekslån og nominallån. Indekslån defineres ved, at låntagers hovedstol, restgæld og ydelse løbende indekserreguleres. I §§ 22-23 defineres de enkelte indekslånetyper nærmere. Nominallån defineres som lån, der i modsætning til indekslån ikke indekserreguleres.

Til §§ 22-23

I hver af §§ 22-23 defineres og benævnes nogle indekslånetyper med tilhørende obligationer. Det drejer sig om indekslånetyperne I-lån (rene indeksserielån), AI-lån (annuitetsindekslån), IJ-lån (indekssjordbrugslån) og IS-lån (indekslån til støttet byggeri). Disse betegnelser benyttes ikke i den gældende lov, men er almindeligt anvendte, f.eks. på Fondsbørsen.

De enkelte indekslånetyper defineres ved deres afdragsform.

I lovforslagets indekslånetyper indgår i modsætning til den gældende lov ikke en særlig variant af indekslån til ejerboliger (IE-lån). Om baggrunden herfor henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 24

I stk. 1 kræves svarende til den gældende lov, at den pålydende rente på indeksobligationer er 2 1/2 pct. p.a. Boligministeren bemyndiges til at fastsætte den anden pålydende rente.

Ifølge stk. 2 betales der ikke afdrag på indekslån ved første termin. Låntager betaler alene renter svarende til renterne på den modsvarende obligationsgæld. Bestemmelsen, der også findes i dag, er nødvendig, for at indekslånkonstruktionen kan hænge sammen rent teknisk. De maksimale løbetider for indekslån, der er fastsat i kapitel 5, regnes fra udløbet af den afdragsfrie første termin.

Bestemmelsen i stk. 3 tilsigter at beskytte efterstående panthavere, og den svarer til § 1, stk. 6, i den gældende indekslånlov.

Indekslån og indeksobligationer reguleres ifølge stk. 4 efter nettoprisindekset. Ydes der afdragsbidrag til indekslån, type IJ, reguleres låntagers restgæld kun med 70 pct. af stigningen i nettoprisindekset, jf. stk. 5.

Til § 25

Bestemmelsen vedrører afdragstakten for lån til ejerboliger. I forhold til den gældende lov er afdragstakten for lån til om- og tilbygning ændret fra et krav om 50 pct. annuitetslån og 50 pct. serielån til et krav om 60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån svarende til reglerne for lån til opførelse og ejerskifte, jf. de almindelige bemærkninger.

Kapitel 5

*Ejendoms kategorier, lånegrænser, løbetider m.v.**Til § 26*

Reglerne om udlån til ejerboliger til helårsbrug svarer i alt væsentligt til den gældende lovgivning, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Den ændrede betegnelse 'ejerboliger til helårsbrug' i forhold til betegnelsen i den gældende realkreditlov 'ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje' indebærer således ikke en realitetsændring. Ejendomme opført med salg for øje belånes således fortsat som ejerboliger.

I stk. 2 fastsættes regler vedrørende udlån i forbindelse med opførelse af ejerboliger. Der foreslås givet adgang til at yde lån til opførelse som nominallån eller indeksslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. og en maksimal løbetid på 30 år for både nominallån og indeksslån. Den maksimale løbetid for indeksslån er 25 1/2 år efter den gældende lovgivning. Om baggrunden for forlængelsen henvises til de almindelige bemærkninger.

I stk. 4 fastsættes regler om lån til om- og tilbygning, vedligeholdelse og opretning. Dette låneformål benævnes af praktiske grunde alle andre steder i loven 'om- og tilbygning m.v.'. Den ændrede benævnelse af låneformålet i forhold til gældende lov tilsligter alene en sproglig forenkling, idet de arbejder, der omfattes af bestemmelsen, er de samme.

I stk. 5 foreslås der – ligesom i den gældende lov – givet adgang til at yde nominallån til indfrielse af forfaldne prioriteter inden for en lånegrænse på 40 pct. Ved forfaldne prioriteter forstås pantebreve, der indeholder sådanne vilkår, at der ved løbetidens udløb er en restgæld til kontant indfrielse. Pantebreve, der af andre årsager bliver forfaldne, f.eks. som følge af misligholdelse, omfattes ikke af bestemmelsen. Bestemmelsen omfatter alene indfrielse af gæld sikret ved direkte pant i ejendommen, mens gældsbebreve sikret ved ejerpantebreve ikke omfattes af bestemmelsen.

Til § 27

Reglerne om udlån til fritidshuse er på flere punkter ændret i forhold til den gældende lovgivning. Løbetiden for lån til ejerskifte og om- og tilbygning er hævet fra 15 år til 20 år. Den procentdel af udgifterne ved en om- og tilbygning, der kan belånes, er nedsat fra 80 pct. til 60 pct. Om baggrunden for ændringerne henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 28

Private andelsboliger er en selvstændig ejendoms-kategori i den gældende indeksslånelov, mens de i den gældende realkreditlov er omfattet af udlånsbestemmelserne for ejendomme til helårsbeboelse.

Ligesom for andre ejendoms-kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålssondringen med hensyn til lånegrænser og løbetider ophævet, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 30 år uanset låneformål, bortset fra indeksslån, type IS.

I stk. 5 foreslås de gældende regler og praksis præciseret, således at det udtrykkeligt fremgår af lovteksten, at indeksslån til private andelsboliger kun kan ydes, når der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri. En tilsvarende bestemmelse foreslås indført for almennyttigt boligbyggeri, ungdomsboliger og ældreboliger.

Til § 29

Ligesom for andre ejendoms-kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålssondringen med hensyn til lånegrænser og løbetider ophævet for private beboelsesejendomme til udlejning, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 30 år uanset låneformål.

Til § 30

I den gældende realkreditlov indgår det almennyttige byggeri under ejendoms-kategorien ejendomme til helårsbeboelse. I indeksslåneloven er det almennyttige byggeri derimod udskilt som særlig ejendoms-kategori.

Lovforslagets udskillelse af det almennyttige byggeri som særlig ejendoms-kategori betyder bl.a., at ejerskifte nu ikke indgår som låneformål, hvilket det formelt set gør i den gældende lov. I realiteten ydes der dog heller ikke i dag lån til ejerskifte. Ejerskifte er ganske vist muligt med boligministerens samtykke, jf. § 3, stk. 5, i lov om boligbyggeri. Ejerskifte sker normalt fra boligselskaber til afdelinger og mellem afde-

linger indbyrdes, men sådanne ejerskifter giver ikke adgang til optagelse af realkreditlån. Desuden gives der helt undtagelsesvist tilladelse til afhændelse til købere uden for den almennyttige sektor. I så fald kan ejerskiftet finansieres efter reglerne for belåning af ejerskifte for ejendoms-kategorien svarende til ejendommens fremtidige anvendelse.

Belåningen af det almennyttige byggeri adskiller sig grundlæggende fra belåningen af det private byggeri, først og fremmest fordi det er vanskeligere at benytte markedsværdier ved værdiansættelsen. Ved opførelse er udgangspunktet for værdiansættelsen de godkendte anskaffelsesomkostninger. For om- og tilbygning m.v. og tillægslån ansættes ejendommens værdi ud fra de generelle værdiansættelsesregler, dvs. ejendommens værdi i handel ogandel.

Efter de gældende regler sker værdiansættelsen af eksisterende ejendomme ud fra realkreditinstituttets skøn over ejendommens værdi i handel ogandel. Det er tanken at stille krav om, at værdiansættelsen ikke kan overstige den værdiansættelse, der følger af en lejeværdiberegning. En lejeværdiberegning vil sige, at ejendommens værdi antages at svare til de samlede mulige huslejeindtægter fratrukket driftsudgifter og multipliceret med en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes ud fra markedrenten. Herved opnås et udtryk for ejendommens værdi ved alternativ anvendelse som privat udlejningsejendom, hvilket i relation til realkreditlånets pantemæssige sikkerhed er det relevante mål for ejendommens værdi. Begrundelsen for denne ændring er at opnå sikkerhed for, at realkreditlån ikke i noget tilfælde ydes ud over 80 pct. af ejendommens værdi ved alternativ anvendelse, medmindre der stilles garanti fra en offentlig myndighed for den del af lånet, der har sikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Ligesom for andre ejendoms-kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålssondringen med hensyn til lånegrænser og løbetider ophævet, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 30 år uanset låneformål, bortset fra indeksslån, type IS.

De foreslåede regler i stk. 2 om lån til opførelse svarer til reglerne i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån. Den gældende realkreditlovgivning indeholder ikke udtrykkelig hjemmel til at yde indeksslån, type IS, til forsøgsbyggeri. Alligevel kan institutterne også i dag yde lån til det formål, der omfattes af bestemmelsen, idet der er hjemmel hertil i § 62 a i lov om boligbyggeri. Bestemmelsen foreslås indsat i realkreditloven, da det findes hensigtsmæssigt, at denne lov omfatter alle gældende regler for realkreditinstitutters udlånsadgang. Statens garanti ud-

gør ifølge § 51, stk. 1 i lov om boligbyggeri den del af lånet der på ydelsestidspunktet har sikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Den relativt høje garantistillelse sikrer, at der i alle tilfælde er tilstrækkelig sikkerhed for lånet, uanset at långivningen sker på grundlag af de godkendte anskaffelsesudgifter og ikke ejendommens værdi i handel ogandel.

I stk. 3 foreslås der givet adgang til at yde indeksslån, type I, med kommunalbestyrelsens godkendelse til ekstraordinære renoveringsarbejder inden for en lånegrænse på 80 pct. Lånegrænsen i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån er 90 pct., jf. denne lovs § 1, stk. 3. Baggrunden for at foreslå lånegrænsen nedsat til 80 pct. er, at 80 pct. er den normale sikkerhedsmæssige lånegrænse for boligejendomme. Samtidig foreslås der givet adgang til at yde lån ud over denne lånegrænse mod kommunal garanti for den del af lånet, der ligger ud over 80 pct.

Adgangen i stk. 4 til at yde indeksslån, type IS, til udbedring af byggeskader, omfatter byggeskader, der modtager offentlig støtte både i henhold til § 54 og kapitel 9 a i lov om boligbyggeri.

I stk. 5 foreslås der givet adgang til at yde indeksslån, type IS, til ombygning af ledige lejligheder og til foranstaltninger til forbedring af miljøet. Bestemmelsen findes ikke i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån. Alligevel kan institutterne også i dag yde lån til de formål, der omfattes af bestemmelsen, idet der er hjemmel hertil i § 54 b, stk. 2, i lov om boligbyggeri.

Efter den gældende praksis udgør statens garanti for de lån, der omfattes af bestemmelserne i stk. 4 og 5, den andel af lånet, der overstiger 65 pct. af de godkendte udbedrings-/ombygningsudgifter. Denne praksis betyder, at realkreditlånet i mange tilfælde får sikkerhed ud over den sikkerhedsmæssige lånegrænse, uden at den offentlige garanti giver tilstrækkelig supplerende sikkerhed. Lovforslaget indebærer en ændring af denne praksis, idet det kræves, at den del af lånet, der har sikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi, skal have supplerende sikkerhed i form af en statslig garanti. Ændringen er i overensstemmelse med realkreditlovens normale princip, hvorefter lån ydet ud over den sikkerhedsmæssige lånegrænse skal have supplerende sikkerhed i form af offentlig garanti. Disse lån er normalt placeret relativt yderligt, hvilket betyder, at den statslige garantiforpligtigelse i relation til disse lån må antages at stige væsentligt som følge af ændringen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 7, hvorefter indeksslån, type IS, alene må ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte, dvs. rentebidrag og garantistillelse findes ikke i den gældende realkreditlovgivning. En bestemmelse om den statslige garanti indgår i lov om

boligbyggeri, jf. § 51, stk. 1. Også støtte fra Byggeskade-fonden efter kapitel 9 a i lov om boligbyggeri er omfattet af bestemmelsen. Forslaget om at indsætte bestemmelsen i realkreditloven tilsigter at præcisere, at indekslån, type IS, alene må ydes, når disse betingelser er opfyldt. En tilsvarende bestemmelse foreslås indført for private andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Til § 31

Ved ungdomsboliger forstås ungdomsboliger, der har fået tilsagn om rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri samt kollegier/ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til opførelsen efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen.

Ligesom for andre ejendoms kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålsson dringen med hensyn til lånegrænser og løbetider ophævet, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 30 år uanset låneformål, bortset fra indekslån, type IS.

I stk. 4 foreslås, at indekslån, type I, der ydes til om- og tilbygning m.v. af kollegier/ungdomsboliger opført i henhold til byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen, skal have sikkerhed inden for en lånegrænse på 80 pct. mod 90 pct. i den gældende lovgivning. Dette skyldes, at den sikkerhedsmæssige lånegrænse normalt er 80 pct. for boligejendomme. Det præciseres til forskel fra den gældende realkreditlovgivning, at kommunalbestyrelsens godkendelse skal foreligge, for at realkreditinstituttet kan bevilge lånet. Bestemmelsen svarer til allerede gældende praksis, jf. Boligstyrelsens cirkulære af 14. september 1987 om offentlig støtte til udbedring af byggeskader og renoveringsarbejder m.v. i statsstøttede ungdomsboliger, pkt. 14.

Ligesom for private andelsboliger, ældreboliger og almennyttigt byggeri foreslås der i stk. 8 stillet udtrykkeligt krav om, at indekslån, type IS, kun må ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov boligbyggeri.

Til § 32

Ved ældreboliger forstås boliger omfattet af lov om boliger for ældre og personer med handicap. Disse ejendomme udgør en selvstændig ejendoms kategori i den gældende indekslånlov, men er i realkreditloven omfattet af ejendoms kategorien ejendomme til helårsbeboelse.

Ligesom for andre ejendoms kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålsson dringen med hensyn

til lånegrænser og løbetider ophævet, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 30 år uanset låneformål, bortset fra indekslån, type IS.

Det præciseres, at kommunalbestyrelsens godkendelse skal foreligge, for at realkreditinstituttet kan yde lån efter stk. 5.

Ligesom for private andelsboliger, almennyttigt boligbyggeri og ungdomsboliger foreslås det i stk. 6 også for ældreboliger præciseret, at IS-lån alene kan ydes, når der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Til § 33

De foreslåede regler om udlån til industri- og håndværksejendomme svarer til den gældende lovgivning. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger om Industriens Realkreditfonds eneret til at udstede realkreditobligationer i forbindelse med udlån i 2. laget i industri- og håndværksejendomme.

Til § 34

De foreslåede særlige regler om udlån til kollektive energiforsynings anlæg svarer til den gældende lovgivning.

Til § 35

Ligesom for andre ejendoms kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålsson dringen med hensyn til lånegrænser og løbetider ophævet, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 60 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 20 år uanset låneformål.

Som led i ophævelsen af formålsson dringen er det tanken at fastsætte klare regler om, efter hvilke kriterier der skelnes mellem kontor- og forretningsejendomme og industri- og håndværksejendomme, jf. myndigelsen i § 45, stk. 1.

Til § 36

De foreslåede regler om udlån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier m.v. omfatter såvel nominallån og indekslån, type I, som særlige jordbrugs lån, der i lovforslaget betegnes indekslån, type II.

Nominallån har altid kunnet ydes i landbrugsejendomme m.v. uanset låneformål. Dette indebærer, at der ikke nødvendigvis skal være foretaget investeringer i bygninger eller maskiner eller foretaget et ejerskifte for, at der kan opnås realkreditlån inden for

den højeste lånegrænse. For indekslån, type I, findes der derimod i den gældende lovgivning en sådan formålsbegrænsning. Kun opførelse og om- og tilbygning m.v. kan belånes med indekslån, type I, mens ejerskifte og andre låneformål ikke kan belånes med indekslån. For jordbrugslån er der derimod ikke i den gældende lovgivning nogen formålsbegrænsning. Der kan således optages jordbrugslån inden for en lånegrænse på 50 pct. uanset låneformål.

Denne forskel på indekslån, type I og type IJ, har betydning, at den altovervejende del af de indekslån til landbrugsejendomme m.v., som institutterne har ydet efter indførelsen af jordbrugslån i marts 1986, har været jordbrugslån.

Børskurserne for IJ-obligationer har i perioder været noget lavere end for 30 1/2-årige indeksobligationer, type I. En låntager, der enten ikke ønsker stående lån eller ikke opfylder betingelserne for at opnå stående lån, er alligevel henvist til at optage IJ-lån, uanset at I-lån ville være mere fordelagtige for den pågældende låntager. På denne baggrund foreslås det, at der bliver mulighed for at optage indekslån, type I, med en maksimal løbetid på 30 år, uanset låneformål. Derfor foreslås der indført en maksimumsgrænse på 1,5 mill. kr. for låneprovenuet for indekslån, type I, såfremt låneformålet er andet end opførelse og om- og tilbygning. Herved sidestilles indekslån, type I, med indekslån, type IJ. Forslaget betyder en forbedring af finansieringsvilkårene for de landmænd, som ikke har mulighed for at opnå afdragsbidrag, og som ikke er interesseret i eller ikke har mulighed for at optage stående lån.

Stk. 6 indebærer, at låntager i forbindelse med refinansiering kan indfri lånet til pari. Baggrunden herfor er, at stk. 6 kræver, at der skal ske refinansiering i en række situationer, hvorfor låntager i disse situationer bør kunne komme ud af låneforholdet til maksimalt pari. Adgangen til at indfri til pari omfatter de i stk. 6 nævnte refinansieringssituationer og kun disse. Bestemmelsen, der svarer til § 4, stk. 22, i den gældende indekslånelov, skal ses på baggrund af, at indeksobligationer efter den gældende lov er inkonvertible. Dette udelukker ikke indfrielse ved indlevering af obligationer svarende til obligationsrestgælden.

De foreslåede regler svarer i øvrigt til reglerne i den gældende realkreditlovgivning.

Bestemmelserne i den gældende realkreditlov om refinansiering af gælden i landbrugsejendomme, jf. §§ 10b, 20a - 20d, 22, 23g og 28c, og § 2, stk. 2, 4. pkt., § 3, stk. 6 og 7, § 4, stk. 10-13 og 20-21 og § 5, stk. 7 i den gældende indekslånelov som blev indført i loven ved lov nr. 374 af 6. juni 1988 og lov nr. 291 af 16. maj 1989 om ændring af lov om realkreditinstitutter

og lov om indeksregulerede realkreditlån, indgår ikke i lovforslaget. Dette skyldes, at disse bestemmelser kun har midlertidig karakter. Det lovgivningsmæssige grundlag for refinansieringen sikres ved at undlade at ophæve disse bestemmelser fra den gældende lov, når den nye lov træder i kraft, jf. § 103, stk. 5.

Ifølge § 4 i lov nr. 133 af 19. marts 1986 om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån (refinansieringsreform for landbruget m.v.) skal forslag til revision af loven fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1989/90. En revision af jordbrugslåneordningen er under overvejelse i udvalget vedrørende struktur, ejerforhold og finansiering i landbruget. Udvalgets redegørelse forventes afgivet i den nærmeste fremtid. På grundlag heraf vil der i løbet af indeværende folketingsår blive fremsat forslag til revision af jordbrugslåneordningen.

Til § 37

Kategorien ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål er defineret anderledes end i den gældende realkreditlovgivning, der ikke omfatter ejendomme til undervisningsmæssige formål. Som eksempler på konkrete ejendomstyper, der foreslås omfattet af denne ejendomskategori, kan nævnes:

- skoler
- daginstitutioner for børn
- døgninstitutioner for unge
- behandlingshjem
- idrætsanlæg
- soldater- og sømandshjem
- museer
- vandrehjem og ungdomsherberger og
- biblioteker.

Fælles for disse ejendomme er, at de drives i enten offentligt (kommunalt) regi eller i privat regi, men med væsentlig offentlig indflydelse gennem offentlige tilskud til driften. Nogle af disse ejendomme er efter den gældende realkreditlov omfattet af lovens belåningsforbud, jf. lovens § 9.

Der foreslås en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Efter den gældende lovgivning er lånegrænsen for opførelse 75 pct. for ejendomme til sociale og kulturelle formål og 40 pct. for ejendomme til undervisningsmæssige formål. For de øvrige låneformål er lånegrænsen 40 pct. efter den gældende lovgivning.

Begrundelsen for den foreslåede ændring er ud over forenklingshensyn, at en lånegrænse på 80 pct. anses for at give tilstrækkelig sikkerhed for det ydede lån.

Formålssondringen foreslås også ophævet med

hensyn til løbetider, således at den maksimale løbetid er 30 år uanset låneformål.

I stk. 4 åbnes mulighed for at yde lån til om- og tilbygning ud over lånegrænsen på 80 pct. Betingelsen herfor er, at om- og tilbygningen vedrører installation af elektricitets- og varmeproducerende anlæg baseret på indenlandske, herunder vedvarende energikilder. Som eksempler på sådanne anlæg kan nævnes anlæg til udnyttelse af solenergi, vindmøller og halmfyr. For at sikre, at realkreditlånet har tilstrækkelig sikkerhed i den belånte ejendom, foreslås som betingelse, at der skal være stillet kommunal garanti for den del af långivningen, der ligger ud over lånegrænsen på 80 pct.

Baggrunden for bestemmelsen, der ikke findes i den gældende realkreditlovgivning, er, at økonomien i mindre solvarmeanlæg som følge af den teknologiske udvikling er blevet stadig forbedret. Det er derfor ud fra energipolitiske hensyn ønskværdigt, at sådanne anlæg finder øget anvendelse. Hvis den pågældende ejendom i forvejen er højt belånt, kan det være forbundet med vanskeligheder at opnå adgang til realkreditbelåning af et vedvarende energianlæg. Derfor foreslås adgang til at yde lån ud over lånegrænsen på 80 pct.

Bestemmelsen opfylder intentionerne i lovforslag nr. L 238 om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån (fremme af vedvarende energi), fremsat den 2. maj 1989 af Socialdemokratiet.

Til § 38

Ligesom i den gældende realkreditlov foreslås for ejendoms-kategorien 'andre ejendomme, herunder ubebyggede grunde' en lånegrænse på 40 pct.

Som led i en forenkling af udlånsbestemmelserne foreslås den maksimale løbetid for lån til andre ejendomme forøjet fra 10 år i den gældende realkreditlov til 20 år, bortset fra grunde udlagt til ejerboliger til helårsbrug eller fritidshuse, hvor en maksimal løbetid på 10 år opretholdes, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 39

De foreslåede særlige belåningsregler for arbejder, der udføres i overensstemmelse med en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring eller i overensstemmelse med en saneringsplan, svarer til reglerne i den gældende lovgivning.

I den gældende lov er der foruden for sanerings- og byfornyelsesarbejder adgang til at yde lån ud over de generelle lånegrænser til finansiering af foranstaltninger til begrænsning af energiforbruget i bygninger og arbejder, der udføres i forbindelse med tilslutning

til kollektive varmforsyningsanlæg. Disse bestemmelser er af forenklingshensyn ikke medtaget i lovforslaget.

Til § 40

I § 40 foreslås i 4 nærmere specificerede tilfælde givet adgang til långivning på vilkår, der ikke opfylder lovgivningens sædvanlige betingelser. I stk. 1 åbnes der adgang til at yde forhåndslån, dvs. lån der ydes, på grundlag af ejendommens forventede værdi. En betingelse for at kunne yde forhåndslån er, at der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det viser sig, at lånet ikke kunne være ydet med det bevilgede beløb, f.eks. fordi ejendommen efter opførelsen ikke har den forudsatte værdi.

Lovforslaget indebærer en udvidelse af adgangen til at yde forhåndslån i forhold til den gældende realkreditlov, jf. § 11, stk. 2. Efter den gældende realkreditlov må forhåndslån kun ydes, før byggeriet påbegyndes, mens lovforslaget tillige åbner mulighed for at yde forhåndslån i løbet af byggeperioden. Ændringen tilgodeser formålet med at yde forhåndslån, dvs. at give bygherren mulighed for at opnå sikkerhed for lånets provenu, inden byggeriet er færdigt. Ændringen gør det muligt for bygherren at gå i gang med byggeriet og optage lånet på det tidspunkt, der antages at være mest fordelagtigt. Efter de gældende regler kan bygherren, såfremt han har forventning om rentefald, være nødt til at vente med at gå i gang med byggeriet, hvis han ønsker at optage forhåndslån.

I den gældende lov kræves der stillet sikkerhed for forhåndslån i form af bankgaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed. I lovforslaget stilles alene krav om, at der skal være sikkerhed for lånet. Det er tanken, at det i en bekendtgørelse udstedt i medfør af stk. 5 præciseres, hvilken sikkerhed der anses for tilstrækkelig.

Ifølge stk. 2 kan et realkreditinstitut udbetale lån, uden at pantebrevet er tinglyst, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af registreret (hvilket her i landet vil sige tinglyst) pantebrev. Betingelsen herfor er, at de øvrige betingelser for at udbetale lånet er opfyldt. Bestemmelsen findes ikke i gældende lovgivning, men Boligministeriet har godkendt en ordning svarende til bestemmelsen. Bestemmelsen er således i overensstemmelse med gældende praksis.

Ifølge stk. 3 kan et realkreditinstitut yde lån, når betingelserne for at udbetale lånet er opfyldt, bortset fra at pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger. Der kræves i så fald stillet sikkerhed for, at de præjudicerende retsanmærkninger slettes.

Bestemmelsen i stk. 3 findes ikke i den gældende realkreditlov, men Boligministeriet har i praksis ac-

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-

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

Til § 48

I § 48 fastsættes regler om udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer. Hovedreglen, der formuleres i stk. 1, er, at midler fremkommet ved udstedelse af realkreditobligationer eller andre værdipapirer skal anvendes til udlån. Ved udlån forstås alene udlån med pant i fast ejendom, jf. § 1, stk. 3. Dette indebærer, at instituttet ikke må udstede realkreditobligationer eller andre værdipapirer og anvende provenuet til erhvervelse af f.eks. aktier eller andre virksomheder. Ved værdipapirer forstås alene fordringer. Midler fremkommet ved aktieemission kan således ikke anvendes til udlån.

Hovedreglen i stk. 1 er udformet i overensstemmelse med realkreditinstitutternes traditionelle måde at udstede obligationer på her i landet. Obligationer udstedes løbende i takt med, at nye lån ydes. Lån afregnes ved enten at overføre obligationerne til låntagers konto i Værdipapircentralen, eller ved at realkreditinstituttet sælger obligationerne og leverer provenuet til låntager. Dette indebærer, at realkreditinstituttet ikke opsamler de ved obligationsudstedelsen fremkomne midler, men udlåner dem med det samme. Denne tætte sammenhæng mellem obligationer og lån er mulig, fordi en realkreditobligation her i landet har en pålydende værdi på kun 1.000 kr.

I udlandet er det almindeligt at udstede obligationer i blokke med en pålydende værdi for hver blok på flere hundrede mill. kr. Det kan derfor være forbundet med vanskeligheder at udlåne de fremkomne midler umiddelbart efter obligationsudstedelsen.

I stk. 2 åbnes der mulighed for, at midler, som ikke har kunnet udlånes umiddelbart efter en blokemission, midlertidigt anbringes i sikre og likvide værdipapirer. Disse værdipapirer sælges, efterhånden som realkreditinstituttet får behov for midler til finansiering af nyudlån.

Bestemmelsen tilsigter at lette institutternes kapitalfremskaffelse i udlandet. Desuden giver bestemmelsen bedre muligheder for nydannelser her i landet med hensyn til kapitalfremskaffelsen. Konstruktionen er ikke ukendt for institutterne, idet en lignende ordning har været benyttet i forbindelse med institutternes forsøgsordninger om udlån i andre lande.

Kravet om, at de erhvervede værdipapirer skal være sikre, forhindrer, at institutterne pådrager sig en for stor kreditrisiko i forbindelse med anbringelsen. Som sikre værdipapirer anses alene fordringer som realkreditobligationer, obligationer udstedt af stater, der er medlemmer af OECD, og obligationer udstedt af multilaterale udviklingsbanker såsom Den Europæiske Investeringsbank og Den Nordiske Investeringsbank. Dette vil blive præciseret i den bekendtgø-

relse om obligationsudstedelse og balanceprincip, der skal udstedes i henhold til § 49, stk. 4.

Kravet om, at de erhvervede værdipapirer skal være likvide, tilsigter at sikre, at de kan sælges, den dag der er behov for midlerne til udlån. En tilstrækkelig likviditet kan sikres ved bl.a. at kræve, at obligationerne er børsnoterede.

Kursudviklingen på de erhvervede værdipapirer vil som følge af kravet om samme betalingsrække være tilnærmelsesvis den samme som på de udstedte obligationer. Det betyder, at realkreditinstituttet ikke udsættes for risiko for tab som følge af den af renteutviklingen forårsagede kursændring. Kravet om samme betalingsrække omfatter også obligationernes konverteringsrisiko, jf. også § 49, stk. 3. Det vil således være i strid med bestemmelsen at udstede inconvertible obligationer og for det fremkomne provenu erhverve konvertible obligationer. Det er også i strid med bestemmelsen at erhverve obligationer med en højere konverteringsrisiko end de udstedte obligationer.

Det er tanken at stille krav om i henhold til bemyndigelsen til boligministeren i stk. 4, at de erhvervede obligationer skal henlægges i et særligt depot. Herved tilgodeses ordensmæssige hensyn, idet der sikres en adskillelse af disse særlige papirer fra den egentlige fondsbeholdning.

Til § 49

I § 49 fastsættes regler om balanceprincippet, dvs. det princip, der fastlægger balancen mellem instituttets låntagere på den ene side og ejerne af instituttets obligationer og andre værdipapirer på den anden side i relation til disses forpligtelser og rettigheder med hensyn til de fremtidige betalinger.

Formålet med balanceprincippet er at undgå, at instituttet lider tab på sin udlånsvirksomhed som følge af ændringer i renteniveauet og rentestrukturen og ændringer i valutakurserne, også kaldet renterisiko og valutarisiko. Balanceprincippet kan derimod ikke sikre mod risikoen for tab på udlånsvirksomheden som følge af restancer m.v., den såkaldte kreditrisiko. Denne begrænses bl.a. gennem de foreslåede udlånsbestemmelser.

Ifølge den gældende realkreditlovgivning gælder kravet om balance for hvert enkelt lån og de obligationer, der er udstedt til finansiering af lånet, jf. § 17, stk. 1, og § 20 i lov om realkreditinstitutter og § 5, stk. 3, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Lovforslagets balanceprincip er grundlæggende forskelligt fra balanceprincippet i den gældende lovgivning. Det gældende balanceprincip bygger på et krav om balance mellem det enkelte lån og de udstedte obligationer, mens lovforslagets balanceprincip ta-

ger udgangspunkt i de samlede indbetalinger vedrørende pantebrevene og instituttets samlede udbetalinger vedrørende udstedte obligationer m.v. (et såkaldt generelt balanceprincip).

Forslaget om at anvende et generelt balanceprincip tilsigter at gøre kapitalfremskaffelsen mere fleksibel. Det gældende krav om balance mellem hvert lån og de til finansiering af lånet udstedte obligationer er vanskeligt at overholde i forbindelse med virksomhed i udlandet, hvor obligationerne ikke udstedes på samme måde som her i landet.

Her i landet bevirker det gældende balanceprincip, at der skal åbnes nye obligationsserier, hver gang en ny låntype introduceres. Det vanskeliggør udviklingen af nye låntyper, da der vil være risiko for, at obligationsserierne bliver for tynde, hvilket kan give låntagerne problemer med at opkøbe de udstedte obligationer i forbindelse med ekstraordinær indfrielse af lånet. Desuden kan kursdannelsen på obligationerne blive mindre effektiv, hvis der ikke er tilstrækkelig dybde i obligationsserierne.

En nærliggende udnyttelse af det generelle balanceprincip ville være at yde nominallån uanset afdragstakt på grundlag af stående obligationer med forskellige løbetider afpasset betalingerne på debitorsiden. Dette ville kunne begrænse antallet af obligationsserier og forøge dybden af serierne.

Det i stk. 1 foreslåede generelle balanceprincip tillader ubalance inden for det enkelte år. Det er således uden betydning, om de pligtige betalinger på udlåns- og obligationssiden skal erlægges på forskellige tidspunkter af året, når blot de samlede indbetalinger mindst svarer til de samlede udbetalinger.

For at kunne anvende det generelle balanceprincip kræves det, at forskellen mellem de fremtidige betalinger på udlåns- og obligationssiden kan opgøres, jf. stk. 1, 1. pkt. Det betyder, at det er i strid med bestemmelsen at yde fastforrentede lån på grundlag af variabelt forrentede obligationer eller omvendt. Det er også i strid med bestemmelsen, hvis de pligtige betalinger på enten obligations- eller udlånsiden er indekserede, mens de ikke er det på den anden side, eller at der anvendes forskelligt indeks. Derimod er det ikke i strid med bestemmelsen at yde variabelt forrentede eller indekserede lån, hvis obligationerne udstedes på tilsvarende vilkår.

I stk. 1, 1. pkt. åbnes mulighed for, at godkendte finansielle instrumenter indgår i opgørelsen af de fremtidige indbetalinger vedrørende pantebrev og udbetalinger vedrørende obligationer m.v. Der behøver således ikke være balance mellem ind- og udbetalinger vedrørende pantebrev og obligationer, hvis et godkendt finansielt instrument kompenserer for en ubalance. Som eksempel på et godkendt finansielt in-

strument kan nævnes de i § 48, stk. 2, nævnte erhvervede obligationer i forbindelse med placering af det overskydende provenu ved en blokemission. Det vil i en bekendtgørelse, der udstedes i henhold til stk. 4, blive fastlagt, hvilke finansielle instrumenter der kan godkendes. Som eksempler på instrumenter, der vil blive godkendt, kan nævnes futures samt rente- og valutaswaps (et renteswap er en aftale mellem to parter om at bytte rentebetalingstrømme vedrørende et lån i samme valuta, mens et valutaswap er en aftale om at bytte betalingsstrømme vedrørende lån i hver sin valuta). Futures samt rente- og valutaswaps er allerede i dag godkendt som led i forsøgsordningen om långivning i udlandet.

Et krav om fuldstændig matching af betalingsstrømmene ind og ud af instituttet ville i praksis være umuligt at overholde. Det foreslås derfor i stk. 1, 2. pkt., at instituttets pligtige udbetalinger kan overstige de pligtige indbetalinger med et beløb svarende til 1 pct. af instituttets egenkapital. Det er ikke tanken med denne adgang til ubalance at muliggøre et mere omfattende mismatch, hvor udlån og obligationsudstedelse systematisk afviger med hensyn til afviklingstakt. Det er alene hensigten at muliggøre mindre afvigelser, der er begrundede i rent praktiske og administrative forhold, uden hvilke kapitalfremskaffelsen ville være ufleksibel.

Derfor er adgangen til at have ubalance relativt begrænset. Ved vurderingen af omfanget af adgangen til ubalance bør det indgå, at denne adgang kun er relevant for nyudlånet. Hele den eksisterende lånemasse er afbalanceret i forhold til de udstedte obligationer. Flexibiliteten er således relativt stor.

Et realkreditinstitut udsættes for en renterisiko, hvis dets fremtidige indbetalinger ikke svarer fuldstændigt til de fremtidige udbetalinger. For at forhindre, at instituttet udsættes for tab af betydning som følge af en afvigelse fra kravet om matching, foreslås det i stk. 2, at instituttets renterisiko som følge af mismatch ikke overstiger et beløb svarende til 1 pct. af instituttets egenkapital.

I stk. 2, 2. pkt., defineres renterisiko som instituttets tab i tilfælde af en ændring af markedsrenten på 1 procentpoint. Det vil i den bekendtgørelse, der skal udstedes i henhold til stk. 4, blive fastlagt, hvorledes renterisiko præcist defineres og beregnes. Det er tanken at opgøre renterisikoen på grundlag af nutidsværdien af den residuale betalingsstrøm, dvs. forskellen mellem ind- og udbetalinger på obligationer og andre værdipapirer på den ene side og pantebrev og finansielle instrumenter på den anden side. Nutidsværdien beregnes på grundlag af markedsrenten som diskonteringsrente samt markedsrenten +/- et eller flere procentpoints. Renterisikoen tænkes defineret

som den forskel i nutidsværdien, der vil være resultatet af en stigning eller et fald i markedsrenten på et procentpoint og den forholdsmæssigt svarende forskel i nutidsværdien ved større ændringer i diskonteringsrenten. I beregningen af renterisiko kan tages højde for forskelle i rentestrukturen, dvs. at renten på værdipapirer med lang løbetid normalt er højere end renten på værdipapirer med kort løbetid. Endvidere kan tages højde for forskelle i renten på forskellige valutaer.

Den foreslåede begrænsning af instituttets renterisiko ville ikke i sig selv være tilstrækkelig til at beskytte instituttet mod større tab som følge af rentændringer. Såfremt der er meget store uligevægte i betalingsstrømmene i enkelte år, risikerer instituttet at lide tab af betydning som følge af ændringer i rentestrukturen, uanset at den gennemsnitlige renterisiko ikke overstiger den fastsatte begrænsning. Den foreslåede begrænsning i stk. 1 af uligevægte i betalingsstrømmene forhindrer imidlertid, at instituttet udsættes for risiko for tab af betydning som følge af ændringer i rentestrukturen. Det er således kombinationen af de to begrænsninger, der sikrer, at instituttet ikke kommer i problemer i forbindelse med rentændringer.

Det bemærkes, at der i opgørelsen af renterisiko alene tages hensyn til forskelle mellem hvert enkelt års ind- og udbetalinger, men ikke på forskelle i ind- og udbetalinger inden for hvert enkelt år. Som eksempler på tilladelige mismatch som følge af, at balancekravet gælder på årsbasis, kan nævnes, at instituttet kan have forskellige terminer på udlåns- og fundingsiden. Dette gælder også variabelt forrentede lån og obligationer, hvor det alene kræves, at renten varieres inden for samme år.

For at undgå at placeringen af eventuelle overskydende midler inden for året påfører instituttet en renterisiko, tænkes der stillet krav om i henhold til stk. 4, at sådanne midler placeres i korte eller variabelt forrentede papirer eller pengemarkedsindskud.

Balanceprincippet efter den gældende lovgivning indeholder et krav om symmetri med hensyn til indfrielsesvilkår for ydede lån og udstedte obligationer. Det indebærer, at låntager for at indfri lånet enten skal levere de bagved liggende obligationer svarende til lånets restgæld til instituttet eller indfri lånet til pari, hvorefter instituttet indfrieder de bagved liggende obligationer til pari.

Det generelle balanceprincip efter lovforslaget indeholder ikke pr. definition krav om en tilsvarende symmetri med hensyn til indfrielsesvilkår, idet der ikke eksisterer den samme tætte sammenhæng mellem lån og obligationer som efter det gældende balanceprincip.

Derfor stilles der i stk. 3 eksplicit krav om, at realkreditinstituttet ikke må udsættes for risiko for tab som følge af forskelle mellem indfrielsesvilkårene for ydede lån og udstedte obligationer. Dette krav kan opfyldes ved den beskrevne symmetri med hensyn til indfrielsesvilkår. Desuden kan det opfyldes ved at fastsætte indfrielseskursen på lånet ud fra markedsrenten på indfrielsestidspunktet, således at instituttet ved placering af provenuet fra indfrielsen kan opnå en betalingsstrøm af samme værdi som betalingsstrømmen på lånet. Det forudsættes, at det således opgjorte provenu fra indfrielsen anvendes til nyudlån eller investeres i obligationer med samme restløbetid som det indfriede lån og henlægges i det i § 48, stk. 2, omhandlede særlige depot med henblik på senere nyudlån, når restløbetiden gør det muligt.

Endvidere stilles der i stk. 3 krav om, at realkreditinstitutter ved långivning, der afviger fra balanceprincippet, ikke må udsættes for risiko for tab som følge af manglende valutaneutralitet mellem udlån og obligationsudstedelse. Det kræves ikke, at udlån og obligationsudstedelse skal ske i samme valuta, men at en eventuel tabsrisiko som følge af manglende valutaneutralitet elimineres. En valutarisiko kan elimineres på flere måder, fx ved indgåelse af terminskontrakter eller valutaswaps.

Bemyndigelsen til boligministeren i stk. 4 tænkes anvendt til bl.a. at fastsætte regler om erhvervede obligationer efter § 48, stk. 2, om opgørelsen af betalingsstrømmene, herunder hvilke finansielle instrumenter der kan indgå i denne opgørelse, samt om definition og opgørelse af renterisikoen. Desuden skal der fastsættes visse rent ordensmæssige forskrifter, såsom at finansielle instrumenter, der benyttes til at afbalancere betalingsstrømmene, skal henlægges i særligt depot, så de kan identificeres i forhold til finansielle instrumenter, der indgår i fondsbeholdningen.

Kapitel 8

Virksomhed i udlandet

Til § 50

Efter § 28 a i den gældende realkreditlov kan boligministeren godkende forsøgsordninger, hvorefter institutterne kan yde lån i lande, der er medlem af OECD.

Lovforslaget gør adgangen til at udøve virksomhed i udlandet permanent, og godkendelsesproceduren ændres.

I § 50 fastsættes proceduren for etablering af filialer i andre lande. Bestemmelserne er udformet med udgangspunkt i forslaget til 2. samordningsdirektiv.

Ifølge stk. 1 skal et realkreditinstitut, der ønsker at etablere en filial i et andet land, meddele dette til boligministeren sammen med oplysninger om filialen. Som eksempler på nødvendige oplysninger kan nævnes oplysninger om den virksomhed, der påtænkes, herunder om eventuel accessorisk virksomhed og om kapitalfremskaffelse samt om filialens organisation og ledelse.

Bestemmelsen giver boligministeren indsigt i udlandsaktiviteterne og gør det muligt at tilrettelægge tilsynet med aktiviteterne, inden de påbegyndes, herunder aftale det nødvendige samarbejde med instituttet og det pågældende lands tilsynsmyndigheder.

Boligministeren skal efter lovforslaget ikke, således som det er tilfældet efter den gældende lov, egentligt godkende, at instituttet etablerer og driver virksomhed igennem en filial i et andet land. Boligministeren skal ifølge stk. 2 videresende de oplysninger, som realkreditinstituttet har meddelt, til de kompetente myndigheder i værtslandet. Videresendelsen skal ske senest 3 måneder efter modtagelsen af alle nødvendige oplysninger.

Ifølge forslaget til 2. samordningsdirektiv skal de kompetente myndigheder i værtslandet tillade etablering af en filial fra et kreditinstitut med hjemsted i et andet medlemsland. Myndighederne har dog en frist på 2 måneder til at tilrettelægge deres del af tilsynet med instituttet samt fastlægge vilkår for virksomhedens udøvelse begrundet i samfundsmæssige interesser. De fleste lande kræver i dag, at etablering af en filial skal godkendes af værtslandet. Realkreditinstituttet kan først påbegynde virksomhed gennem filialen, når værtslandet har godkendt eller accepteret dens etablering efter lovgivningen i det pågældende land.

Ifølge stk. 3 kan boligministeren undlade at fremsende oplysninger til de kompetente myndigheder i værtslandet, hvis realkreditinstituttets administrative strukturer og finansielle situation ikke er forsvarlige i forhold til den påtænkte etablering. Kravet til den administrative struktur i denne sammenhæng er specielt, at den skal være så veludviklet, at den muliggør en forsvarlig styring af udlandsaktiviteterne. Kravet til instituttets finansielle situation er bl.a., at instituttets egenkapital mindst svarer til lovens mindstekrav.

Et eventuelt afslag kan af realkreditinstituttet indbringes for domstolene inden for en frist på 8 uger, jf. stk. 4.

I stk. 5 slås det fast, at hvis der sker en ændring af de meddelte oplysninger, f.eks. fordi instituttet ønsker at udvide sine aktiviteter i det pågældende land ud over, hvad der oprindeligt er meddelt, skal dette meddeles boligministeren senest 1 måned, inden ændringen foretages.

Den fastsatte procedure forudsætter, at værtslandets lovgivning er fastsat i overensstemmelse med forslaget til 2. samordningsdirektiv. Dette kan påregnes at være tilfælde for alle EF-lande med virkning fra den 1. januar 1993. For EF-landene i tidsrummet indtil 1. januar 1993 samt for lande uden for EF kan værtslandets nationale lovgivning indeholde bestemmelser, der nødvendiggør andre procedurer. Det følger af forholdets natur, at de fastsatte procedurer må tilpasses i forhold til særlige krav fra værtslandet.

Til § 51

Proceduren for påbegyndelse af grænseoverskridende tjenesteydelser til andre lande er også udformet med udgangspunkt i forslaget til 2. samordningsdirektiv. Proceduren er enklere for grænseoverskridende tjenesteydelser end for etablering af filial.

Instituttet skal blot give boligministeren meddelelse om, at det ønsker at udøve grænseoverskridende virksomhed ind i et andet land, hvorefter ministeren inden 1 måned skal videregive meddelelsen til de kompetente myndigheder i værtslandet.

Ud over informationskravene i §§ 50 og 51 vil bestemmelsen i § 95, stk. 2 om, at et institut på forlangende skal give boligministeren enhver oplysning om instituttets forhold, gøre det muligt for denne at få yderligere oplysninger, hvis dette måtte blive anset for hensigtsmæssigt.

Indtil 2. samordningsdirektiv er vedtaget og trådt i kraft, kan medlemslandene kræve godkendelse af grænseoverskridende virksomhed fra et kreditinstitut med hjemsted i et andet medlemsland, og dette vil også derefter være gældende i lande uden for EF. Realkreditinstituttet kan derfor først påbegynde den grænseoverskridende virksomhed, når værtslandet har godkendt dette eller har accepteret etablering efter lovgivningen i det pågældende land.

Den fastsatte procedure kan tilpasses sådanne særlige lovkrav i værtslandet, jf. bemærkningerne til § 50.

Til § 52

Nogle af realkreditlovgivningens regler er alene relevante i forbindelse med virksomhed i Danmark. Dette gælder f.eks. de udlånsregler, der overvejende er fastsat ud fra økonomisk-politiske hensyn eller særlige danske institutionelle eller lovgivningsmæssige forhold. I stk. 1-3 undtages institutterne derfor fra en række af disse bestemmelser i forbindelse med virksomhed i udlandet.

Ifølge stk. 1 gælder reglerne om indeklån og maksimale løbetider ikke ved långivning i udlandet. Dette indebærer, at institutterne ikke må yde indeklån i

udlandet, samt at institutterne selv fastsætter lånenes løbetider og afdragsformer.

Den eneret, som Industriens Realkreditfond har til at yde realkreditlån i 2. laget her i landet, jf. § 33, stk. 4, er begrundet i de særlige struktur- og konkurrencemæssige forhold på realkreditmarkedet her i landet; og er derfor ikke relevant ved långivning i udlandet.

De særlige regler om lån til kollektive energiforsyningsanlæg, jf. § 34, har en sådan forankring i særlige danske forhold, at de ikke er relevante ved virksomhed i udlandet.

Reglerne om belåning af sanering og byfornyelse efter § 39 har deres udspring i et særligt dansk lovkompleks og finansieringssystem, som ikke har relevans ved virksomhed i udlandet.

Endvidere er kravet efter § 46 om, at ethvert låne tilbud skal være ledsaget af oplysninger til bedømmelse af lånets effektive rente fastsat ud fra forbrugerbeskyttelseshensyn. Værtslandets myndigheder synes mere hensigtsmæssigt at kunne regulere, hvilke forbrugerbeskyttelseshensyn institutterne skal tilgodese ved virksomhed i det pågældende land, hvorfor bestemmelsen foreslås ikke at skulle gælde ved udlandsvirksomhed.

Endelig er kravet i § 47 om, at boligministeren skal godkende gebyrer m.v. vedrørende offentligt støttede lån ikke relevant for virksomhed i udlandet.

Lån til støttet byggeri, dvs. ejendoms-kategorierne almennyttigt byggeri, ungdomsboliger, ældreboliger og andelsboliger ydes i udlandet efter reglerne for lån til private beboelsesejendomme til udlejning, jf. stk. 2. Det skyldes, at låne-reglerne for det støttede byggeri har sammenhæng med et særligt dansk finansierings- og støttesystem.

De ud fra sikkerhedsmæssige hensyn fastsatte lånegrænser skal som hovedregel overholdes, jf. dog stk. 3.

Realkreditinstitutterne har anført, at kravet om overholdelse af de maksimale lånegrænser i nogle tilfælde kan svække deres konkurrencedygtighed på visse udenlandske markeder, bl.a. det engelske. På den anden side forekommer det betænkeligt ud fra hensynet til lånets – og dermed obligationernes – sikkerhed at tillade institutterne at gå ud over de sikkerhedsmæssige lånegrænser uden supplerende sikkerhed. Det foreslås derfor, at de sikkerhedsmæssige lånegrænser kan fraviges, mod selvskyldnergaranti fra en offentlig myndighed, et forsikringsselskab eller et pengeinstitut. Det forudsættes, at adgangen hertil kun benyttes, når dette er sædvanligt i det pågældende land og derfor er nødvendigt af konkurrencemæssige hensyn.

Kapitel 9

Egenkapital

Til § 53

I den gældende realkreditlov varierer reservekravet efter, om låntagerne hæfter solidarisk, og efter om lånet er ydet i 1. laget eller 2. laget. For institutter med solidarisk hæftelse blandt debitorerne er reservekravet 2 1/2 pct. af pantebrevens restgæld for 1. lagslån og 5 pct. for 2. lagslån (basislån). I institutter, hvor debitorerne ikke hæfter solidarisk, er reservekravet 5 pct. henholdsvis 10 pct. For så vidt angår lån uden opdeling på 1. lag og 2. lag (de såkaldte enhedslån) er reservekravet 5 pct. for institutter med solidarisk hæftelse og 10 pct. for institutter uden solidarisk hæftelse.

Lovforslagets egenkapitalkrav er fastsat på grundlag af forslaget til solvensnøgletalsdirektiv. Dette indebærer en grundlæggende forskel i forhold til den gældende lovgivning.

Forslaget til solvensnøgletalsdirektiv inddrager alle aktiver i modsætning til den gældende realkreditlov, der kun fastsætter et reservekrav for den egentlige realkreditvirksomhed, dvs. udlån mod pant i fast ejendom på grundlag af obligationsudstedelse.

Egenkapitalkravet opgøres efter direktivforslaget ved at opdele alle aktiver og ikke-balanceførte poster i grupper efter deres formodede grad af risiko. Hver gruppe tildeles en vægt, hvis størrelse afspejler den pågældende gruppes formodede grad af risiko. Egenkapitalkravet udgør 8 pct. af summen af de risikovægtede aktiver og ikke-balanceførte poster.

Blandt de vigtigste aktivgrupper kan nævnes, at lån mod pant i boligejendomme som hovedregel vægtes med 50 pct., mens lån i industri- og håndværksejendomme vægtes med 100 pct. Lån i kontor- og forretningsejendomme kan i en overgangsperiode indtil 1.1.1996 vægtes med 50 pct., men skal herefter vægtes med 100 pct.

Lån til kreditinstitutter og andre fordringer på kreditinstitutter vægtes som hovedregel med 20 pct. Realkreditobligationer kan dog i en overgangsperiode indtil 1.1.1998 vægtes med 10 pct., hvorefter de skal vægtes med 20 pct. Et realkreditinstituts beholdning af egne udstedte obligationer indgår dog ikke i risikovægtningen, da de repræsenterer en fordring på instituttet selv.

Direktivforslagets opdeling af aktiverne i grupper med hver deres risikovægtning er meget detaljeret, hvorfor det er fundet hensigtsmæssigt at fastsætte dem i en bekendtgørelse fremfor i selve loven, jf. hjemmelen hertil i stk. 4.

For specialinstituttet Industriens Realkreditfond vil der ikke blive pligt til at ændre egenkapitalkravet i

overensstemmelse med direktivforslaget, da Industriens Realkreditfond er undtaget fra EF's direktiver på området. Det er dog tanken ud fra praktiske administrative hensyn at lade Industriens Realkreditfond være omfattet af samme regler som enhedsprioriteringsinstitutterne. Dette vil indebære en nedsættelse af egenkapitalkravet for Industriens Realkreditfond med knap 20 pct.

Lovforslaget omhandler et realkreditinstituts samlede egenkapital. I den samlede egenkapital indgår såvel seriereservefondene som instituttets egenkapital, jf. kapitel 10.

Bestemmelsen i stk. 1 om, at egenkapitalen til enhver tid skal udgøre mindst 150 mill.kr., skal ses i sammenhæng med den generelle betingelse for at blive godkendt som realkreditinstitut, jf. § 9, stk. 1, hvorefter der skal være indbetalt en aktiekapital på 150 mill.kr., for at et realkreditinstitut kan godkendes.

Det er tanken i medfør af bemyndigelsen efter stk. 4 at kræve egenkapitalkravet opgjort på grundlag af den pålydende værdi af obligationsrestgælden for de ydede lån. Dette svarer til opgørelsen af reservekravet efter den gældende lovgivning. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at reglerne om værdiansættelse i relation til opgørelsen af egenkapitalkravet som fastsat i forslaget til solvensnøgletalsdirektiv svarer til reglerne om værdiansættelse i relation til institutternes årsregnskabsaflæggelse.

Egenkapitalkravet skal ifølge stk. 1 være opfyldt hele tiden. Kravets opfyldelse skal ifølge stk. 2 kontrolleres mindst 2 gange om året, hvilket svarer til kravet i forslaget til solvensnøgletalsdirektiv. Kontrollen foretages af boligministeren på grundlag af regnskabsmæssige oplysninger og nøgletal, der indberettes af institutterne, jf. bemyndigelsen i stk. 4 til at fastsætte nærmere regler herom.

I stk. 3 foreskrives de procedurer, der skal iværksættes, såfremt et realkreditinstitut ikke opfylder lovens egenkapitalkrav. Realkreditinstituttet skal inden 6 måneder opfylde egenkapitalkravet. Fristen gælder fra det tidspunkt, hvor egenkapitalkravet ophørte med at være opfyldt. Opfylder instituttet efter fristens udløb stadig ikke egenkapitalkravet, kan boligministeren inddrage tilladelsen til at drive realkreditvirksomhed, jf. § 80, stk. 2.

I stk. 4 gives boligministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om risikovægtning og om opgørelse af egenkapitalen. Bemyndigelsen vil bl.a. blive benyttet til at gøre direktivforslagets vægtninger af grupper af aktiver og ikke-balanceførte poster gældende for realkreditinstitutter, i det omfang realkreditinstitutter har de pågældende aktiver m.v. Desuden tænkes bemyndigelsen brugt til at fastsætte krav om brug af et bestemt skema i forbindelse med indberetningen,

samt om at de indberettede oplysninger skal være reviderede af instituttets revisorer.

Stk. 4 indeholder desuden en bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte regler om egenkapitalens opgørelse, herunder om vilkårene for medregning af ansvarlig indskudskapital og solidarisk hæftelse og for den beløbsmæssige størrelse af disse kapitalelementers medregning. Disse regler skal fastsættes på grundlag af egenkapitaldirektivet.

Egenkapitaldirektivet åbner mulighed for at medregne ansvarlig indskudskapital i egenkapitalen. Boligministeren fastsætter vilkårene for medregning af ansvarlig indskudskapital. Det er tanken at fastsætte vilkår, der sikrer, at den ansvarlige indskudskapital har en sådan kvalitet, at det er forsvarligt at medregne den i egenkapitalen.

Bemyndigelsen til boligministeren i stk. 4 giver også mulighed for at tillade medregning af solidarisk hæftelse i egenkapitalen. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med egenkapitaldirektivet som åbner mulighed for, at andelskreditinstitutter og fonde kan medregne låntagernes solidariske hæftelse i egenkapitalen.

Nye institutter kan ikke indregne solidarisk hæftelse i egenkapitalen, da de skal være aktieselskaber. For at undgå, at der bliver ulige konkurrencevilkår mellem de eksisterende institutter og nyoprettede institutter, er det tanken at aftrappe adgangen til at indregne solidarisk hæftelse i egenkapitalen gradvist.

Egenkapitaldirektivet skal overholdes af institutterne senest fra den 1.1.1993. For de eksisterende institutter, er det tanken at aftrappe adgangen til at indregne solidarisk hæftelse over 5 år fra direktivets ikrafttræden, dvs. indtil den 1.1.1998. Herved sikres en rimelig overgangsperiode, hvor institutterne kan tilpasse sig det ændrede egenkapitalgrundlag. Institutter, der omdannes til aktieselskaber, kan ifølge egenkapitaldirektivet ikke indregne solidarisk hæftelse. Muligheden for at fastsætte en overgangsperiode for disse institutter afhænger af en forhandling med EF-Kommissionen, jf. de almindelige bemærkninger.

Ifølge egenkapitaldirektivet kan ansvarlig indskudskapital og solidarisk hæftelse tilsammen maksimalt indregnes i egenkapitalen med et beløb svarende til 50 pct. af den primære egenkapital. Bemyndigelsen til boligministeren giver adgang til at fastsætte regler herom.

Efter den gældende realkreditlov kan ikke-indbetalt garantikapital medvirke på linje med instituttets reserver til at opfylde lovens reservekrav. Et enhedsprioriteringsinstitut og specialinstituttet Industriens Realkreditfond har udnyttet denne mulighed i prak-

sis. Den ikke-indbetalte garantikapital har dog kun marginal betydning.

Ifølge egenkapitaldirektivet må ikke-indbetalt garantikapital ikke medregnes i egenkapitalen. De af boligministeren fastsatte regler vil derfor indebære, at enhedsprioriteringsinstitutterne ikke må medregne ikke-indbetalt garantikapital i egenkapitalen. Industriens Realkreditfond, der ikke er omfattet af direktivet, vil dog fortsat kunne medregne ikke-indbetalt garantikapital.

Kapitel 10

Til § 54

Bestemmelsen regulerer hæftelsen over for indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer, som instituttet har udstedt som led i udlånsvirksomheden. Bestemmelsen giver instituttet mulighed for at yde lån og udstede realkreditobligationer og andre værdipapirer på én af to måder, nemlig med og uden serieopdeling.

Hvis der ikke finder serieopdeling sted, optager instituttet som sådant lån mod udstedelse af obligationer eller andre værdipapirer til kreditorerne. Herefter udlåner instituttet midlerne mod sikkerhed i fast ejendom. I overensstemmelse med almindelige formueretlige principper vil realkreditinstituttet herefter hæfte med hele sin formue over for kreditor, og instituttet som sådant vil således være forpligtet til at betale ydelserne på de udstedte obligationer m.v. Det er således realkreditinstituttets risiko, hvis de låntagere, som pengene er videreudlånt til, ikke overholder deres forpligtelser, idet instituttet skal betale ydelserne på obligationerne fuldt ud, uanset hvor meget det lykkes at inddrive hos låntagerne.

Hvis der finder en serieopdeling sted i forbindelse med långivning og obligationsudstedelse, kan fremgangsmåden efter forslaget være den samme som ovenfor skitseret, således at instituttet som sådant yder lån og udsteder obligationer m.v., og således at det er instituttet, der hæfter sammen med serien for forpligtelserne over for obligationsejerne m.v. Betydningen af en serieopdeling vil i disse tilfælde alene være af praktisk karakter, dvs. en metode til at knytte bestemte lån sammen med bestemte obligationer. Også ved omsætningen af obligationer kan den pågældende series betegnelse anvendes.

Efter bestemmelsens stk. 3 kan instituttet imidlertid vælge at lade serieopdelingen have mere vidtrækkende retsvirkninger. Instituttet kan således i lånevilkårene fastsætte, at det alene er serien, som hæfter for forpligtelserne over for obligationsejerne m.v. Fremgangsmåden vil i disse tilfælde være den, at instituttet udsteder obligationer eller andre værdipapirer, med

tilkendegivelse om, at lånet er optaget i en serie med den begrænsning af hæftelsen, som følger af § 54, stk. 3. Videreudlånet vil tillige ske i serien, således at hver serie udgøres af aktiver i form af tilgodehavendet hos låntagerne og passiver i form af de udstedte obligationer m.v. Obligationsejerne i den enkelte serie vil herefter alene kunne rette deres krav mod serien og ikke mod andre serier eller instituttets formue som sådan. Hvis det ikke lykkes at inddrive tilgodehavendet hos låntagerne, vil det herved opståede tab således skulle bæres af obligationsejerne.

Kun realkreditobligationer og egentlige værdipapirer kan omfattes af serieopdeling med de beskrevne retsvirkninger. Krav vedrørende finansielle instrumenter kan kun rettes mod instituttet.

Efter de hidtil gældende regler, der har været fastsat i institutternes vedtægter, har ydelse af lån og udstedelse af obligationer altid skullet ske i serier med en begrænsning i hæftelsen svarende til forslaget § 54, stk. 3. Imidlertid kan det fremover være hensigtsmæssigt, at långivningen og obligationsudstedelsen eller en vis del heraf sker uden serieopdeling. Det skyldes de foreslåede ændringer af balanceprincippet, jf. § 49, hvorefter der ikke længere stilles krav om en tæt sammenhæng mellem det enkelte lån og de udstedte obligationer. Realkreditinstituttet kan derfor vælge, om der skal ske serieopdeling eller ej, og om denne opdeling skal medføre begrænsninger i hæftelsen, jf. dog herved bemærkningerne nedenfor til § 56.

Til § 55

Bestemmelsen fastsætter nærmere regler om låntagerens hæftelse.

I stk. 1 er det således fastsat, at låntagerne hæfter for lånet. Det beløb, låntager hæfter for, fremgår af pantebrevets vilkår. Låntager hæfter først og fremmest med pantet, idet pantegælden naturligvis kan inddrives ved at søge fyldestgørelse i den pantsatte ejendom. Låntager hæfter tillige personligt for lånet. Hvis den pantsatte ejendom er blevet solgt på tvangsauktion, uden at det har givet fuld dækning for hele gælden efter pantebrevet, vil det beløb, der ikke opnåede dækning, således ligesom i dag kunne inddrives i låntagerens øvrige formue.

Det fastsættes endelig, at låntager hæfter over for enten serien eller realkreditinstituttet, men altså ikke direkte over for obligationsejerne m.v.

I stk. 2 er medtaget en regel om, at låntagerne ikke hæfter for realkreditinstituttets gæld. Denne regel er fundet nødvendig, fordi långivning og obligationsudstedelse i fremtiden vil kunne ske således, at det bliver instituttet som sådan, der bliver debitor i forhold til obligationsejerne.

Til § 56

I stk. 1 fastsættes der regler om låntagernes solidariske hæftelse. Herved forstås, at det i lånevilkårene kan fastsættes, at låntagerne ud over lånet forpligter sig til at hæfte for hinanden, således at et tab, der konstateres hos en låntager, kan forlanges dækket hos de øvrige gennem ekstraordinære indbetalinger til seriereservefonden. Et sådant vilkår kan imidlertid kun fastsættes, hvis lånet er ydet i en serie, jf. ovenfor i bemærkningerne til § 54. I et lån, som ydes i en serie, vil låntagers forpligtelser i henhold til den solidariske hæftelse være begrænset til tab, som konstateres inden for serien, og det er derfor kun i disse tilfælde, at det kan forsvares at lade låntagerne påtage sig solidarisk hæftelse. Den solidariske hæftelse vil i givet fald blive aktualiseret ved opkrævning af ekstraordinære indbetalinger til seriereservefonden, jf. nedenfor i bemærkningerne til § 57. Den solidariske hæftelse må som anført i bestemmelsen alene angå seriens forpligtelser.

Omfanget af den solidariske hæftelse skal angives som en andel af lånets hovedstol, og den kan således ikke fastsættes til et beløb, der er større end denne. Det krav, som kan gøres gældende ifølge den solidariske hæftelse, nedsættes med en forholdsmæssig andel af seriereservefondens midler, der jo er tilvejebragt af låntagerne, jf. nedenfor i bemærkningerne til § 57, stk. 2. På grund af den solidariske hæftelses særlige karakter hæfter låntagerne ikke personligt herfor. Hvis en låntager er ude af stand til at opfylde sin del af den solidariske hæftelse, kan serien således alene søge fyldestgørelse herfor i den pantsatte ejendom, men ikke i låntagers øvrige formue.

I stk. 2 er medtaget en regel om, at serien ikke hæfter for realkreditinstituttets gæld. Der henvises om baggrunden for denne regel til bemærkningerne til § 55, stk. 2.

I stk. 3 åbnes der mulighed for, at den solidariske hæftelse udstrækkes til også at gælde andre seriers forpligtelser. Dette kan dog kun ske i tilfælde af gensidighed, dvs. hvis de serier, hæftelsen skal omfatte, har tilsvarende vilkår.

Til § 57

Bestemmelsen indeholder nærmere regler om seriereservefonde. Herved forstås særlige reserver, som henlægges til dækning af en seriers forpligtelser over for obligationsejerne m.v. i den pågældende serie. Efter stk. 1 skal en sådan fond oprettes, hvis låntagerne i serien hæfter solidarisk, eller hvis der efter § 54, stk. 3, er truffet bestemmelse om, at det alene er serien, der hæfter over for obligationsejerne m.v. I

andre tilfælde kan instituttet vælge at oprette en seriereservefond.

I stk. 2 er fastsat regler om seriereservefondens indtægter og udgifter.

Seriereservefondens indtægter består af alle former for indbetalinger fra seriens låntagere, dvs. terminsydelser, indskud (stiftelsesprovision), bidrag, gebyrer m.v., uanset hvad de betegnes, og uanset om de opkræves særskilt eller som en del af rentemarginalen. Desuden indtægtsføres afkastet af fondens midler.

Seriereservefondens udgifter består af udbetalinger til obligationsejerne.

I stk. 3 gives der mulighed for at aftale, at låntagere, der indfrier deres lån ordinært eller ekstraordinært, kan få udbetalt en vis andel af seriereservefonden.

Til § 58

I stk. 1 foreslås det som noget nyt, at seriereservefondens midler skal holdes adskilt fra instituttets formue. Om baggrunden herfor henvises til bemærkningerne til § 59.

I stk. 2 fastsættes der regler for de enkelte seriereservefondes størrelse. Reglerne svarer til, hvad der gælder for størrelsen af egenkapitalen i realkreditinstituttet som sådan, jf. § 53. Realkreditinstituttet kan overføre midler til fonden for at opfylde kravet. Dette vil f.eks. være nødvendigt i forbindelse med åbningen af en ny låneserie, hvor låntagerne endnu ikke har indbetalt tilstrækkeligt til seriereservefonden. Det vil desuden være nødvendigt at overføre midler, hvis seriereservefonden ikke svarer til lovens mindstekrav til egenkapital for seriens udlån.

Seriereservefonden har ikke noget formelt retskrav på at få overført midler fra instituttet. Instituttet vil dog kun under helt særlige omstændigheder kunne undlade at overføre midler til en nødlidende seriereservefond. Undlader instituttet at overføre midler til en nødlidende seriereservefond, vil dette normalt være en tilsidesættelse af pligten til at drive realkreditinstituttet og herunder de enkelte serier forsvarligt. I disse tilfælde vil boligministeren med hjemmel i § 94, stk. 2, kunne pålægge instituttet at overføre midler til at opfylde minimumskravet i § 58, stk. 2.

Der kan dog forekomme situationer, hvor det er forsvarligt at undlade at overføre midler fra instituttet. Hvis instituttet og en række serier befinder sig i en eksistenstruende situation, kan det være forsvarligt, at instituttet undlader at understøtte en eller flere serier for derved at redde de øvrige serier og instituttet.

I stk. 3 åbnes der mulighed for, at det kan fastsættes, at midler fra seriereservefondene kan overføres

til realkreditinstituttet, hvis fondene når op over lovens minimumskrav til størrelsen.

I stk. 4 bemyndiges boligministeren til at fastsætte nærmere regler om forvaltningen af seriereservefondenes midler. Det er ved lovforslaget forudsat, at flere seriereservefonde eller eventuelt alle seriereservefonde i et institut kan indskyde deres midler i en samlet formuemasse, således at seriereservefondene og de enkelte seriers kreditorer i givet fald har krav på at få udbetalt en forholdsmæssig andel af fællesformuen. For at sikre seriekreditorernes og låntagernes retsstilling bedst muligt er det nødvendigt at fastsætte regler om forvaltningen af midler i fællesformuen, hvis en sådan findes, og i de enkelte seriereservefonde.

Det vil i reglerne bl.a. blive fastsat, at seriereservefondene eller fællesformuen ikke må pådrage sig forpligtelser over for instituttet eller andre. Der vil dog blive åbnet mulighed for at overtage forpligtelser i fast ejendom i forbindelse med tvangsauktion eller tabsafværgende foranstaltninger.

Til § 59

I bestemmelsen foreslås som noget nyt, at obligationsejere m.v. inden for en serie, hvori der er oprettet en seriereservefond, har krav på at blive dækket af seriereservefondens midler forud for realkreditinstituttets øvrige kreditorer, hvis instituttet erklæres konkurs. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med reglen i § 58, stk. 1, om, at seriereservefondenes aktiver skal holdes adskilt fra realkreditinstituttets formue.

En series aktiver vil normalt bestå af låntagernes pantebreve samt af seriereservefonden eller, hvis midlerne fra flere seriereservefonde er indskudt i en samlet formuemasse, af kravet mod denne på tilbagebetaling af andelen heri, jf. ovenfor vedrørende § 58, stk. 4. Pantebrevene er udstedt inden for den pågældende serie og er normalt uoverdragelige. Det er alene obligationsejerne m.v. i den pågældende serie, der kan forlange at blive fyldestgjort i denne del af seriens aktiver.

Seriereservefonden består normalt af forskellige værdipapirer, som i realkreditinstitutternes hidtidige praksis udadtil er registreret som tilhørende instituttet. Seriereservefondene er derfor alene udtryk for interne posteringer mellem instituttet og de enkelte serier. Hvis instituttet erklæres konkurs, vil kreditorerne i instituttets konkursbo imidlertid i kraft af de almindelige regler om konkursens ekstinktive virkning kunne søge sig fyldestgjort i hele instituttets formue, herunder de værdipapirer, som instituttet står som ejer af. Det vil i denne forbindelse normalt være uden betydning, at seriereservefondene i det interne forhold er »ejer« af en del af disse værdipapirer. Dette

har ikke hidtil udgjort noget stort problem, da risikoen for, at instituttet skulle blive erklæret konkurs har været ringe. Hidtil har realkreditinstitutterne som sådan kun har haft få forpligtelser, da al långivning hidtil er sket i serier, jf. bemærkningerne ovenfor til § 54, og da instituttet ikke hidtil har hæftet over for obligationsejere m.v., hvis der er sket serieopdeling.

Efter forslaget § 54, stk. 1, åbnes der imidlertid mulighed for, at institutterne kan vælge at undlade at serieopdele deres lån eller påtage sig hæftelse også for serieopdelte lån. Som beskrevet i bemærkningerne til § 54 hæfter instituttet i disse situationer som sådan over for obligationsejerne. Der kan derfor tænkes at være risiko for, at instituttet pådrager sig for store forpligtelser og erklæres konkurs. Hvis en sådan situation skulle indtræde, er det vigtigt, at de midler, som låntagerne i en serie har indskudt i seriereservefonden, ikke inddrages i instituttets konkursbo. Formålet med serieopdelingen er jo netop at begrænse låntagernes hæftelse til kun at angå seriens forpligtelser. Hvis seriereservefonden blev inddraget i instituttets konkursbo, ville der i realiteten være tale om, at serien på trods af serieopdelingen kom til at dække en del af instituttets forpligtelser.

Det foreslås derfor i § 59, 1. pkt., at seriereservefondens midler i første række skal anvendes til dækning af seriens forpligtelser over for indehavere af obligationer m.v. Hvis disse obligationsindehaveres fordringer er forfaldne, fordi serien har misligholdt sine forpligtelser, udbetales seriereservefondens midler til dem med det samme. Er fordringerne uforfaldne, må midlerne i seriereservefonden hensættes til dækning af eventuelt senere opståede krav.

Efter den foreslåede bestemmelse i § 57, stk. 3, kan det i visse tilfælde være fastsat, at låntagerne i en serie ved indfrielse skal have udbetalt en andel af den pågældende seriereservefond. Der er derfor medtaget en regel i stk. 1, 2. pkt. om, at sådanne krav fra låntagerne skal dækkes efter obligationsejernes krav. Først hvis der herefter er et overskud, vil der kunne fremkomme midler fra seriereservefonden, som indgår i realkreditinstituttets konkursmasse.

Efter almindelige formueretlige regler er det en betingelse for at indrømme obligationsejerne og låntagerne i en serie den særstilling vedrørende seriereservefondens midler, som følger af § 59, at disse midler holdes adskilt fra realkreditinstituttets formue, og at de fornødne sikringsakter er iagttaget. Der er derfor i § 58, stk. 1, fastsat krav om, at midlerne i seriereservefondene skal holdes adskilt fra realkreditinstituttets formue. Hvis seriereservefondens midler udgøres af værdipapirer, som efter loven om en værdipapircentral skal registreres der, følger det således af bestemmelsen, at værdipapirerne skal registreres som tilhø-

rende seriereservefonden. Denne regel vil således medvirke, at konkurskreditorerne ekstingverer seriereservefondens ret til de pågældende værdipapirer m.v.

Som omtalt i bemærkningerne til § 58, stk. 4, er det ved forslaget forudsat, at flere seriereservefonde kan gå sammen og indskyde samtlige midler i en fællesformue. Hvis dette er sket, er det alene fællesformuen som sådan, der skal holdes adskilt fra instituttets formue. Da fællesformuen kun må pådrage sig minimale forpligtelser, jf. herved bemærkningerne til § 58, stk. 4, vil hver serie have sikkerhed for, at den i givet fald kan få udbetalt hele sin andel af fællesformuen, og der stilles derfor ikke i denne situation krav om, at de enkelte seriers indskudte aktiver udadtil skal være registreret som tilhørende serien.

Kapitel 11

De til egenkapitalen svarende midlers anbringelse

Til § 60

Forslaget i stk. 1 om, at realkreditinstituttet mindst skal have anbragt de anførte procentdele af midlerne i børsnoterede obligationer omfatter både egne obligationer, andre realkreditinstitutters obligationer og andre – såvel danske som udenlandske obligationer, herunder statsobligationer. Konvertobligationer, som på et tidspunkt kan konverteres til ejerrettigheder, antages dog ikke at opfylde kravet til anbringelse i stk. 1, nr. 1.

Kravet til anbringelse i børsnoterede obligationer foreslås differentieret, således at der stilles et væsentligt højere krav om anbringelse i børsnoterede obligationer for midler svarende til det lovpligtige egenkapitalkrav end for midler svarende til den del af instituttets egenkapital, der overstiger det lovpligtige krav. Dette betyder, at så længe realkreditlovgivningens egenkapitalkrav kun lige netop er opfyldt, kan instituttet højst anbringe midler svarende til 35 pct. af egenkapitalen i andre aktiver end børsnoterede obligationer, mens denne adgang for overdækningens vedkommende ligger helt oppe på 50 pct.

Baggrunden for sondringen er, at den lovpligtige egenkapital først og fremmest har som funktion at tilgodese hensynet til obligationernes sikkerhed, samtidig med at den skal have en høj likviditetsgrad. Den del af instituttets egenkapital, der ligger ud over det lovpligtige krav, har i højere grad til funktion at bidrage til realkreditinstituttets indtjening, mens sikkerhedsfunktionen har mindre betydning. Der foreslås derfor givet institutterne en friere adgang med hensyn til anbringelsen af disse midler.

Ved opgørelsen af kravet til anbringelse i obligationer vil realkreditinstituttet kunne se bort fra reserve-

fondsblån og nettoperiodeafgrænsningsposter. Det skyldes, at realkreditinstituttet er uden indflydelse på det forhold, at en del af instituttets midler er anbragt i disse aktivposter.

Til § 61

I § 61 fastsættes regler om realkreditinstitutters investeringer i andre aktiver end obligationer. Herunder hører f.eks. aktier, konvertobligationer, fast ejendom, hvorfra instituttet driver realkreditvirksomhed, etc. Et realkreditinstitut må derimod ikke erhverve og drive anden form for fast ejendom, jf. stk. 3.

I stk. 1 foreslås realkreditinstituttets adgang til at erhverve ejerandele i samme virksomhed eller virksomheder i samme concern begrænset til højst at måtte udgøre 15 pct. af realkreditinstituttets egenkapital. Bestemmelsen tager sigte på at opnå en vis spredning af instituttets placering af midler i andre virksomheder.

Bestemmelsen gælder alene erhvervelse af andele i virksomheder, der driver anden virksomhed end realkreditvirksomhed. For virksomheder, der driver realkreditvirksomhed, gælder bestemmelsen i § 77, stk. 1.

Bestemmelsen i stk. 2 tager sigte på at sikre dels en vis risikospredning, dels at et realkreditinstitut – eller flere realkreditinstitutter i fællesskab – ikke via midlernes anbringelse driver anden virksomhed.

Afgørelsen af, om et realkreditinstitut udøver bestemmende indflydelse over en anden virksomhed, afhænger af en konkret vurdering. Realkreditilsynet har i de seneste år afgjort flere sager af denne karakter.

Ved vurderingen af, om et realkreditinstitut eller flere institutter i fællesskab har bestemmende indflydelse over en anden virksomhed, har man lagt vægt på instituttets muligheder for at alliere sig med andre aktionærer og herved opnå bestemmende indflydelse. Man har antaget, at der foreligger bestemmende indflydelse, hvis realkreditinstituttet alene eller ved at alliere sig med én af de øvrige aktionærer, ville kunne opnå 50 pct. eller flere af stemmerne, med mindre denne aktionær har så stor en stemmeandel og sådanne alliancemuligheder, at denne ikke har brug for netop realkreditinstituttets stemmer for sammen med én af de øvrige aktionærer at kunne opnå mindst 50 pct. af stemmerne. Desuden har instituttet ikke måttet have faktisk majoritet som følge af de øvrige ejerandeles spredning på et meget stort antal øvrige aktionærer. Endvidere har instituttet ikke måttet have særlig stemmeretsindflydelse, herunder vetoret ifølge vedtægter eller aktionæroverenskomst.

Denne fortolkning af bestemmende indflydelse vil som udgangspunkt blive lagt til grund fremover. Dog vil fortolkningen af bestemmende indflydelse skulle

ses i sammenhæng med fortolkningen af bestemmen- de indflydelse for andre sektorer på kapitalmarkedet, således at realkreditinstitutter får lige konkurrence- vilkår i forhold til andre sektorer.

I stk. 3 foreslås præciseret, at forbudet mod at drive anden virksomhed via midlernes placering også om- fatter erhvervelse af fast ejendom. Institutterne har således ikke adgang til at udøve bestemmende indfly- delse på driften af fast ejendom og herved drive virk- somhed i form af ejendomsadministration. Denne begrænsning hænger dels sammen med, at fast ejen- dom er et relativt illikvidt aktiv, hvilket gør det min- dre egnet som sikkerhed for de udstedte obligationer, dels at det må anses for en uheldig sammenblanding af långivning og ejerskab. Forbudet gælder ikke, der- som der drives eller inden for en overskuelig fremtid påregnes drevet realkreditvirksomhed eller accesso- risk virksomhed fra ejendommen. Forbudet gælder desuden ikke anbringelser, der midlertidigt foretages for at begrænse tabsrisikoen i forbindelse med over- tagne panter. Her kan det i nogle situationer være hensigtsmæssigt at overtage et ejendomselskab fuld- stændigt og ikke kun de ejendomme, hvor instituttets udlån er nødlidende. Instituttet er her som i andre si- tuationer forpligtet til at sælge de pågældende ejen- domme, når dette er muligt under hensyn til situatio- nen på ejendomsmarkedet.

Foruden de i lovforslaget fastsatte placeringsregler gælder forbudet i aktieselskabsloven mod, at et sel- skab erhverver egne aktier for mere end 10 pct. af ak- tiekapitalen også for realkreditinstitutter organiseret som aktieselskaber.

Til § 62

I § 62 fastsættes regler for realkreditinstitutters er- hvervelse af ejerandele i kapitalformidlingsaktiesel- skaber.

Kapitalformidlingsaktieselskaber defineres ikke i loven, men defineres i overensstemmelse med lov om forsikringsvirksomhed som aktieselskaber, hvis for- mål alene er at erhverve ejerandele eller iøvrigt an- bringe midler i erhvervsvirksomheder.

Ifølge stk. 1 kan et realkreditinstitut højst erhverve ejerandele i et kapitalformidlingsaktieselskab for et beløb svarende til 15 pct. af instituttets egenkapital. Denne begrænsning gælder dog kun for erhvervelse af ejerandele i kapitalformidlingsaktieselskaber, der efter sine vedtægter kan erhverve bestemmende ind- flydelse på erhvervsvirksomheder. For kapitalfor- midlingsaktieselskaber, der ifølge sine vedtægter ik- ke kan erhverve bestemmende indflydelse på andre selskaber, finder bestemmelsen ikke anvendelse, for- di hensynet til risikospredning i så fald er tilgodeset.

Ifølge stk. 2 kan flere institutter i fællesskab udøve bestemmende indflydelse på kapitalformidlingsak- tieselskaber. Bestemmelsen tilsigter at forbedre insti- tutternes muligheder for at anbringe kapital i er- hvervsvirksomheder, bl.a. som et led i strategiske alli- ancer og samarbejder gennem kapitalformidlingsak- tieselskaber.

Bestemmelsen er en undtagelse fra den generelle regel i § 61, stk. 2, hvorefter et realkreditinstitut eller flere institutter i fællesskab ikke må udøve bestem- mende indflydelse på en erhvervsvirksomhed, der driver anden virksomhed end realkreditvirksomhed. Bestemmelsen indebærer, at flere realkreditinsti- tutter i fællesskab kan erhverve bestemmende indflydel- se på et kapitalformidlingsaktieselskab. Desuden de- fineres bestemmende indflydelse anderledes, idet der ikke tages højde for alliancemuligheder med andre deltagere i ejerkredsen. En fordeling af stemmerets- indflydelsen med 50 pct. til hver af 2 deltagere vil så- ledes blive anset for acceptabel.

Bestemmelsen udelukker ikke, at andre investorer end realkreditinstitutter har ejerandele i kapitalfor- midlingsaktieselskaber, som realkreditinstitutter har erhvervet ejerrettigheder i. Fx. kan et realkreditinsti- tut og et forsikringsselskab eller pengeinstitut hver besidde 50 pct. af den til ejerandelene knyttede stem- meretsindflydelse.

Til § 63

Bestemmelsen tilsigter at forhindre, at et realkre- ditinstituts koncerntilhørsforhold påfører instituttet særlige risici. Sådanne risici kunne f.eks. bestå i, at instituttet køber dele af andre koncernvirksomheders aktiekapital, eller at instituttet køber værdipapirer, dvs. fordringer, udstedt af andre koncernvirksomhe- der. Risikoen består i, at disse transaktioner ikke nødvendigvis sker på normale markedsmæssige vil- kår, men ud fra koncernmæssige overvejelser, dvs. f.eks. med det formål at understøtte svage led i kon- cernen.

Der er ikke noget problem i relation til dattervirk- somheder af et realkreditinstitut, idet lovforslaget fastsætter et krav om, at kontrollen med et realkredit- instituts opfyldelse af egenkapitalkravet sker på kon- solideret grundlag. Derimod eksisterer problemet i relation til realkreditinstituttets moderselskab samt andre dattervirksomheder af det pågældende moder- selskab.

Bestemmelsen indebærer, at boligministeren skal godkende, at et realkreditinstitut køber ejerandele el- ler værdipapirer udstedt af moderselskabet eller det- tes andre koncernforbundne virksomheder. Ved vær- dipapirer forstås alle former for fordringer, som reel- kreditinstituttet kan placere midlerne i. Hvis moder-

selskabet er et realkreditinstitut, vil erhvervelse af dets udstedte obligationer normalt kunne godkendes.

Bestemmelsen svarer til § 27, stk. 1, i bank- og sparekasseloven, idet den dog er tilpasset det snævrere virksomhedsområde for realkreditinstitutter. Således omfatter bestemmelsen ikke ydelse af realkreditlån, idet disse ydes på grundlag af ejendommens værdi. Der fastsættes ikke bestemmelse om, at et realkreditinstitut ikke må yde andre former for lån end realkreditlån eller stille garanti for lån optaget af de nævnte virksomheder, da dette følger af afgrænsningen af realkreditinstitutters virksomhedsområde.

Til § 64

I § 49 er fastsat regler om den maksimale renterisiko vedrørende udlån og obligationsudstedelse samt hertil knyttede finansielle instrumenter.

I § 64 fastsættes regler om den maksimale renterisiko vedrørende andre aktiver og passiver, inklusive ikke-balanceførte poster.

Realkreditinstitutets midler svarende til egenkapitalen har traditionelt været placeret i obligationer med relativt lang løbetid svarende til udlånet. Det kan være forbundet med fordele for et realkreditinstitut at placere midlerne i obligationer med lang løbetid. Realkreditinstitutionen har således i en situation, hvor panterne bliver nødlidende, mulighed for at annullere egne obligationer og herved dække tab på panter. Derved bliver renterisikoen i forbindelse med tab på panter mindre. Endvidere har placering i egne obligationer flere funktioner i relation til udlånsvirksomheden. Fx. kan det være nemmere for låntagerne at indfri lån, hvis realkreditinstitutionen har obligationer af den pågældende type i beholdningen. Samtidig betyder placeringen i obligationer med lang løbetid, at realkreditinstitutionen pådrager sig en renterisiko.

Bestemmelsen tilsigter ikke at ændre den gældende placeringspraksis. En tilladt renterisiko svarende til renterisikoen vedrørende instituttets udstedte obligationer og andre værdipapirer indebærer, at instituttet fortsat vil kunne placere midler svarende til egenkapitalen i egne obligationer med lang løbetid. Bestemmelsen tilsigter at forhindre, at instituttet påføres renterisiko herudover ved at anvende finansielle instrumenter.

Finansielle instrumenter er f.eks. terminskontrakter og futures. Indgår et realkreditinstitut en terminskontrakt om køb af obligationer, forøges den renterisiko, der i forvejen er på fondsbeholdningen.

Rent teknisk er bestemmelsen udformet således, at den regulerer den samlede renterisiko på alle andre nettoaktiver end dem, der knytter sig til udlånsvirksomheden. Det er herefter uden betydning, hvorledes

renterisikoen er fordelt på fondsbeholdningen og de finansielle instrumenter.

Renterisiko defineres i stk. 2 som realkreditinstitutionens tab i tilfælde af en ændring af markedsrenten på et procentpoint. Definitionen svarer til definitionen af renterisiko i relation til udlånsvirksomheden, jf. § 49, stk. 2.

Hjemmelen til boligministeren i stk. 3 vil blive anvendt til at fastsætte de praktiske fremgangsmåder, indberetninger m.v. i relation til opgørelse af renterisiko.

Til § 65

Bestemmelsen indebærer, at de af realkreditinstitutionens nettoaktiver inklusive ikke-balanceførte poster, som ikke vedrører udlånsvirksomheden, skal svare til egenkapitalkravet i henseende til valuta. Ved nettoaktiver forstås aktiver i en valuta fratrukket passiver i samme valuta.

Bestemmelsen indebærer ikke et krav om fuldständig korrespondens med hensyn til valuta, men alene at de nævnte aktivers valutamæssige sammensætning tilnærmelsesvist skal svare til den valutamæssige sammensætning af egenkapitalkravet. Bestemmelsen omfatter foruden fondsbeholdningen også ikke-balanceførte poster såsom valutaswaps og terminskontrakter i udenlandsk valuta.

Bestemmelsen har til formål at begrænse instituttets valutakursrisiko, således at dækningen af egenkapitalkravet ikke ændres som følge af valutakursændringer. Bestemmelsen forhindrer, at et realkreditinstitut udsættes for en væsentlig tabsrisiko som følge af udækkede valutapositioner.

Adgangen for boligministeren ifølge stk. 2 til at dispensere fra kravet om valutaneutralitet tænkes bl.a. anvendt, når et realkreditinstitut erhverver datterselskaber i udlandet, hvor korrespondenskravet ikke vil være opfyldt, før en udlånsportefølje af en vis størrelse er opbygget.

Kapitel 12

Fusion, deling og omdannelse til aktieselskab

Til § 66

Bestemmelsen indebærer, at fusion og deling af realkreditinstitutter kræver boligministerens godkendelse. Det skyldes den væsentlige samfundsmæssige betydning, som fusioner og delinger kan have såvel for strukturudviklingen på realkreditmarkedet som for låntagere og obligationsejere.

Til § 67

Bestemmelsen åbner mulighed for, at de realkre-

ditinstitutter, der var godkendt ved lovens ikrafttræden, kan ændre selskabsretlig organisationsform til aktieselskab. Omdannelsen skal godkendes af boligministeren.

Adgangen til at overgå til aktieselskabsform skal bl.a. ses på baggrund af kravet om, at nye institutter skal være organiseret som aktieselskaber. I øvrigt henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 68

Omdannelsen til aktieselskab sker ved, at instituttet overdrager aktiver og gæld til et aktieselskab ejet eller oprettet af realkreditinstituttet. Aktieselskabet indtræder i alle realkreditinstituttets rettigheder og forpligtelser.

Eventuel fast ejendom, der overdrages som led i overdragelsen af aktiver og gæld til et aktieselskab, er omfattet af lejelovens § 102. Ifølge denne bestemmelse skal lejerne i en ejendom, der helt eller delvist anvendes til beboelse, tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis. Dette gælder også overtagne panter, som instituttet ligger inde med. Ejendomme overtaget af instituttet som brugeligt pant er derimod ikke omfattet af bestemmelsen, da instituttet ikke retligt er ejer af sådanne ejendomme.

Stk. 2 åbner mulighed for, at der i forbindelse med omdannelsen til aktieselskab kan indsættes et holdingselskab som ejer af aktiekapitalen i realkreditaktieselskabet. Denne konstruktion kan indebære fordele, såfremt fonden eller foreningen foruden realkreditaktieselskabet ejer andre selskaber (datterselskaber). I så fald kan kapitaltilførsel via en forhøjelse af aktiekapitalen ske mere hensigtsmæssigt gennem et holdingselskab end gennem de enkelte datterselskaber i koncernen.

Til § 69

Ved omdannelse af realkreditinstitutter til aktieselskaber kan foreningen eller fonden videreføres med den ene funktion via ejerskab at opretholde og videreføre realkreditaktieselskabet og hertil knyttede virksomheder, jf. stk. 1 og 2. Fonden eller foreningen ophører således med at drive realkreditvirksomhed, som fremover udøves gennem realkreditaktieselskabet.

For realkreditinstitutter organiseret som foreninger kan omdannelsen dog også ske ved, at der oprettes en fond, der har som eneste funktion at opretholde og videreføre realkreditaktieselskabet og hertil knyttede virksomheder, jf. stk. 3. Samtidig opløses den hidtidige forening uden likvidation.

En fond, der ejer et realkreditaktieselskab, dvs. en omdannelse efter stk. 1 eller stk. 3, anses for en er-

hvervsdrivende fond. Det betyder, at fonden er undergivet lov om erhvervsdrivende fonde.

Ved overdragelsen af aktiver og gæld til et aktieselskab får fonden eller foreningen aktier i selskabet svarende til værdien af de overdragne aktiver efter fradrag af instituttets gæld, dvs. svarende til instituttets egenkapital. Dette indebærer, at aktiernes kursværdi ved den ved overdragelsen fastsatte kurs skal svare til instituttets egenkapital.

Fonden eller foreningen vil som følge af sit formål kunne geninvestere udbetalt udbytte som ny aktiekapital i selskabet eller varetage anden tilknyttet virksomhed.

Til § 70

Kun den del af egenkapitalen, der ikke er bundet i seriereservefonde, kan omdannes til aktiekapital. Det skyldes, at en seriereservefond primært hæfter for seriens forpligtelser over for seriens obligationsejere, jf. § 59. Det synes uforeneligt med aktiekapitalens funktion, såfremt den skulle opdeles i en række seriereservefonde, hvortil obligationsejerne i de respektive serier skulle have fortrin.

Bestemmelsen regulerer alene forholdet mellem kapitalelementerne på omdannelsestidspunktet og udelukker således ikke senere forhøjelser af aktiekapitalen.

Til § 71

Omdannelsen griber ikke ind i eksisterende låntageres og obligationsejeres velerhvervede rettigheder. De fortrinsrettigheder, som obligationsejerne har til seriereservefonde, jf. § 59, berøres således ikke af overdragelsen af aktiver og gæld til et aktieselskab.

For lån optaget i de institutter, der indgik i fusionerne i 1972, har låntagerne ret til at få udbetalt deres andel af seriereservefonden ved ordinær eller ekstraordinær indfrielse af lånet. Sådanne rettigheder berøres ikke af overdragelsen af aktiver og gæld til et aktieselskab.

Til § 72

Beslutning om omdannelse til aktieselskab skal ifølge lovforslaget ske med samme flertal, som i de enkelte institutters vedtægter kræves til beslutning om selskabets opløsning.

Omdannelsen til aktieselskab kan siges at have karakter af et debitorskifte i relation til instituttets kreditorer, herunder først og fremmest obligationsejerne. Med hensyn til debitorskifte gælder det almindelige obligationsretlige princip om, at dette normalt ikke kan ske uden samtykke fra kreditorerne. Med

hjemmel i lov kan der dog foretages debtorskifte uden samtykke fra kreditorerne. Det fastsættes derfor i 2. pkt., at omdannelsen kan ske uden kreditorernes samtykke.

Til § 73

Det findes hensigtsmæssigt at lade aktieselskabslovens fusionsregler, gælde for realkreditinstitutters omdannelse til aktieselskaber, uanset hvilken omdannelsesmetode der anvendes. Disse regler er fastsat ud fra hensynet til i videst muligt omfang at sikre, at et aktieselskabs forskellige interessenter, herunder bl.a. kreditorerne, ikke tilsidesættes i forbindelse med en fusion.

Bestemmelsen i stk. 2 er en konsekvensændring af, at der er tale om realkreditinstitutter, for hvilke der gælder særlige regnskabsregler.

Bestemmelsen i stk. 3 sikrer, at boligministeren får den fornødne indsigt med omdannelsen.

Til § 74

Bestyrelsen af den fond eller forening, der ejer realkreditaktieselskabet, skal bestå af mindst 5 medlemmer.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 skal sikre, at såvel låntagere som obligationsejere er repræsenteret i bestyrelsen for de fonde og foreninger, som efter omdannelsen af de nuværende realkreditinstitutter til aktieselskaber skal eje aktierne heri. Bestemmelsen sikrer, at disse to grupper tilsammen altid vil have den bestemmende indflydelse i bestyrelsen. Bestemmelsen forhindrer, at repræsentanter for obligations-ejerne udgør mere end halvdelen af bestyrelsen, men udelukker ikke, at repræsentanter for låntagerne udgør mere end halvdelen af bestyrelsen. Baggrunden herfor er, at dansk realkredit historisk har været domineret af kreditforeninger, hvor låntagerrepræsentanter har været dominerende i bestyrelsen. Flere af de eksisterende institutter har bestyrelser, hvori repræsentanter for låntagerne udgør et flertal.

I stk. 3 stilles forslag om, at boligministeren skal godkende bestyrelsens medlemmer, idet det findes at være af væsentlig betydning, at man kan nægte at godkende et bestyrelsesmedlem, som ikke skønnes egnet til at sikre en forsvarlig ledelse af fonden eller foreningen.

På tilsvarende måde foreslås det i 2. pkt., at en allerede meddelt godkendelse kan tilbagekaldes, hvis omstændighederne taler for det. Der kan således efterfølgende være indtruffet forhold, som gør, at den pågældende ikke længere er egnet til at sikre en forsvarlig ledelse af fonden eller foreningen.

Stk. 4 bemyndiger boligministeren til at fastsætte nærmere regler om sammensætningen og valget af bestyrelsen.

Bemyndigelsen vil kunne udnyttes til at foreskrive sammensætningen af repræsentanter for låntagerne henholdsvis indehaverne af realkreditobligationer og andre værdipapirer. Det vil endvidere kunne foreskrives, at en eller flere af bestyrelsens medlemmer skal være valgt af medarbejderne i instituttet. Endelig kan der fastsættes nærmere regler om valgmanen, herunder om valg til bestyrelsen skal ske direkte eller indirekte.

Til § 75

Bestemmelsen skal sikre boligministeren indsigt i de dispositioner, der foretages af en fond eller forening, som ejer et realkreditaktieselskab. Denne indsigt sikres på to måder.

For det første skal boligministeren ifølge stk. 1 på forhånd underrettes om fondens eller foreningens erhvervelse af bestemmende indflydelse over en erhvervsvirksomhed samt om afhændelse af en sådan indflydelse. Boligministeren skal ikke godkende sådanne dispositioner, men ministeren kan øve indflydelse på dem som følge af ministerens ret til at godkende bestyrelsesmedlemmer og tilbagekalde en godkendelse, jf. § 74, stk. 3.

Dernæst skal fonden eller foreningen indsende et revideret årsregnskab til boligministeren, jf. stk. 2-4.

Til § 76

Bestemmelsen vedrører en forening, der ejer et realkreditaktieselskab og således ikke selv udøver realkreditvirksomhed. I tilfælde af opløsning af en sådan forening kan egenkapitalen ikke udloddes til medlemmerne. Bestemmelsen forhindrer således ikke, at foreningen omdannes til en fond.

Kapitel 13

Koncern- og ejerforhold

Til § 77

Et kreditinstitut er i l. samordningsdirektiv defineret som et foretagende, hvis virksomhed består i fra offentligheden at modtage indlån eller andre midler, der skal tilbagebetales, samt i at yde lån for egen regning.

Forslaget i stk. 1 om, at et realkreditinstitut kan oprette eller erhverve bestemmende indflydelse over et kreditinstitut, der driver realkreditvirksomhed og accessorisk virksomhed eller inden for 3 år overgår til udelukkende at drive realkreditvirksomhed og accessorisk virksomhed, skal ses i sammenhæng med for-

F. t. Realkreditlov

slaget om, at realkreditinstitutter ikke må drive anden virksomhed, jf. § 2, stk. 4 og § 61, stk. 2. Efter sidstnævnte bestemmelse må et realkreditinstitut ikke erhverve bestemmende indflydelse over en erhvervsvirksomhed, der driver anden virksomhed end realkreditvirksomhed og accessorisk virksomhed.

Det vil som vilkår for godkendelsen blive krævet, at instituttet i forbindelse med eventuel grænseoverskridende virksomhed ind i Danmark ikke omgår realkreditlovens bestemmelser. Dette vilkår tilsigter at forhindre, at det oprettede eller erhvervede institut ikke overholder realkreditlovens udlånsbestemmelser ved grænseoverskridende virksomhed. Efter lovforslaget gælder udlånsbestemmelserne og enkelte andre bestemmelser alene for udenlandske institutters grænseoverskridende virksomhed ind i Danmark, hvis de pågældende institutter udsteder realkreditobligationer her i landet. Sker kapitalfremskaffelsen på anden vis, gælder udlånsbestemmelserne ikke for denne virksomhed. Et udenlandsk datterselskab af et dansk realkreditinstitut kan efter lovforslaget fremskaffe sin kapital ved udstedelse af andre værdipapirer end realkreditobligationer. Alligevel bør dette institut ikke tillades at yde lån som grænseoverskridende virksomhed ind i Danmark, da der herved sker en omgåelse af de hensyn, der ligger bag udlånsbestemmelserne.

Forslaget om, at boligministeren skal godkende et realkreditinstituts erhvervelse af bestemmende indflydelse over et kreditinstitut eller oprettelse af et kreditinstitut, skal ses på baggrund af de samme hensyn, som ligger bag den foreslåede bestemmelse om, at fusioner m.v. kun kan ske med boligministerens godkendelse, jf. bemærkningerne til § 66. Det oprettede eller erhvervede institut har samme virksomhedsområde som realkreditinstitutter her i landet, og det kan for uden realkreditobligationer benytte andre værdipapirer som led i kapitalfremskaffelsen.

I forbindelse med vedtagelsen af lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme blev der åbnet mulighed for, at realkreditinstitutterne i forbindelse med ydelse af udlandslån kan få godkendt erhvervelse af et kreditinstitut med hjemsted i et andet OECD-land, som 100 pct. ejet dattervirksomhed, der udelukkende driver finansiel virksomhed, jf. § 22, stk. 3, i den gældende realkreditlov. Det er dog en betingelse, at det pågældende kreditinstitut inden for en af boligministeren fastsat frist overgår til udelukkende at drive realkreditvirksomhed. Denne frist er fastsat til 3 år.

Efter lovforslagets stk. 1 er der generelt mulighed for at få godkendt oprettelse eller erhvervelse af bestemmende indflydelse over såvel indenlandske som udenlandske kreditinstitutter (dvs. også institutter

beliggende uden for OECD). De pågældende erhvervede kreditinstitutter skal ligesom efter den gældende praksis afvikle alle engagementer, der ikke er realkreditvirksomhed, inden for en frist på 3 år fra erhvervelsen. Indenlandske kreditinstitutter, der ikke er realkreditinstitutter, forudsættes godkendt til at drive realkreditvirksomhed inden for den anførte frist.

Det foreslås i stk. 2 at give et realkreditinstitut adgang til mod indberetning derom til boligministeren at oprette eller erhverve bestemmende indflydelse over en erhvervsvirksomhed, der udøver funktioner i forbindelse med realkreditvirksomhed eller driver virksomhed, der må anses for accessorisk til instituttets realkreditvirksomhed. Adgangen til at oprette eller erhverve bestemmende indflydelse over sådanne virksomheder er begrænset til sådan virksomhed, som realkreditinstituttet selv ville kunne udøve i medfør af afgrænsningen af realkreditinstitutters virksomhedsområde, jf. lovforslagets § 1, stk. 2 og § 2, stk. 1 og 2.

Adgangen til at oprette eller erhverve bestemmende indflydelse over virksomheder, der udøver tekniske funktioner i forbindelse med realkreditvirksomhed eller accessorisk virksomhed, vil kunne benyttes til at udskille sådanne tekniske funktioner i selvstændige juridiske enheder. Som eksempler på sådan virksomhed kan nævnes edb-virksomhed, vurdering af fast ejendom og administration af egne ejendomme og overtagne panter. En sådan selvstændig juridisk enhed må alene betjene realkreditinstituttet (eller flere institutter, hvis den pågældende virksomhed ejes af flere institutter i fællesskab), dvs. den må ikke drive selvstændig kommerciel virksomhed på grundlag af den pågældende funktion, da dette ligger uden for realkreditinstituttets virksomhedsområde, medmindre den pågældende funktion må anses for accessorisk til instituttets realkreditvirksomhed. Der henvises i øvrigt til § 2, stk. 3, ifølge hvilken boligministeren kan kræve, at accessorisk virksomhed udskilles i selvstændigt selskab.

Loven gælder i princippet for de i stk. 2 nævnte virksomheder. Nogle af lovens bestemmelser er dog ikke relevante for disse virksomheder. Det kan imidlertid ikke generelt afgøres, hvilke af lovens bestemmelser, der er relevante for disse virksomheder, da dette afhænger af karakteren af den pågældende virksomhed. Derfor foreslås det i stk. 2, at loven gælder med de nødvendige tilpasninger. Som eksempler på relevante bestemmelser kan nævnes de fleste af bestemmelserne om tilsyn, revision og virksomhedsområde.

De danske myndigheder vil ikke kunne stille krav om, at det af et dansk realkreditinstitut ejede uden-

landske kreditinstitut som sådan overholder realkreditlovgivningens bestemmelser, herunder bestemmelser om lånegrænser, fundingmetode, balanceprincip, egenkapitalkrav og egenkapitalens anbringelse. På dette punkt er det udenlandske kreditinstitut som selvstændig juridisk person underlagt værtslandets lovgivning.

Derimod kan der, som foreslået i stk. 3, stilles krav om, at realkreditlovens bestemmelser om balanceprincip, egenkapital, egenkapitalens anbringelse samt regnskab og revision gælder for koncernen, dvs. som om denne udgjorde ét og kun ét realkreditinstitut. For bestemmelserne om balanceprincippet og midlernes anbringelse foreslås det, at disse alene gælder for koncernen, dvs. de gælder ikke for de enkelte institutter i koncernen.

For balanceprincippet indebærer dette, at udlån og obligationsudstedelse ikke behøver at ske gennem samme selskab ved virksomhed i udlandet. Udlånet kunne f.eks. ske gennem lokale datterselskaber, mens obligationsudstedelsen sker gennem modervirksomheden her i landet. Modervirksomheden udlåner herefter midlerne til de pågældende datterselskaber, der anvender midlerne i forbindelse med udlån mod pant i fast ejendom. Herved vil realkreditinstituttet bedre kunne udnytte de stordriftsfordele, som der kan være i forbindelse med obligationsudstedelse. Balanceprincippet kræves alene overholdt for koncernen som helhed.

For bestemmelserne om midlernes anbringelse indebærer stk. 3 bl.a., at realkreditinstituttets ejerandele i andre kreditinstitutter, der indgår i koncernen, ikke omfattes af regler om midlernes anbringelse. Det skyldes, at sådanne ejerandele udlignes i forbindelse med konsolideringen.

Det foreslås, at bestemmelserne om egenkapital og om regnskab og revision gælder både for de enkelte institutter i koncernen og for koncernen som helhed. Det betyder, at egenkapitalkravet skal være opfyldt i hvert enkelt institut og for koncernen som helhed, ligesom der skal aflægges årsregnskab for hvert enkelt institut i koncernen og for koncernen som helhed. For udenlandske selskaber i koncernen gælder bestemmelserne dog ikke, da disse er underlagt lovgivningen i det pågældende land.

Et eventuelt lavere egenkapitalkrav for et udenlandsk datterselskab medfører således ikke et egenkapitalkrav for koncernen som helhed, der er lavere end kravet i den danske lovgivning. Kravet om egenkapital på konsolideret grundlag betyder i så fald blot en tilsvarende forøgelse af egenkapitalkravet i modervirksomheden.

Et realkreditinstitut vil på denne måde ikke kunne omgå det danske egenkapitalkrav ved at lægge ho-

vedparten af sin aktivitet i et udenlandsk kreditinstitut, der er underkastet et lavere egenkapitalkrav.

Forslaget i stk. 3, skal ses på baggrund af direktivet om tilsyn med kreditinstitutter på konsolideret grundlag, jf. omtalen heraf i de almindelige bemærkninger. Udgangspunktet i stk. 3 er, at konsolidering skal foretages, når et realkreditinstitut har bestemmende indflydelse over et andet kreditinstitut. Direktivet åbner mulighed for enten at kræve fuld konsolidering eller pro rata konsolidering. Regler om konsolideringsprincipper tænkes fastsat i en bekendtgørelse om realkreditinstitutters regnskabsaflæggelse, jf. § 89, stk. 2.

Til § 78

I § 78 reguleres adgangen til at eje eller kontrollere betydelige aktieposter i et realkreditinstitut. Denne måde at regulere finansielle institutter på har ikke hidtil været anvendt her i landet. Den indføres, fordi det kræves ifølge forslaget til 2. samordningsdirektiv.

Filosofien bag denne reguleringsmåde er, at ejerkredsen bag et kreditinstitut over væsentlig indflydelse på instituttets drift. Fysiske eller juridiske personer, som myndighederne ikke har tilstrækkelig tillid til, skal forhindres i at eje et kreditinstitut, fordi der er risiko for, at de ikke vil medvirke til at sikre en forsvarlig drift af instituttet.

Ifølge stk. 1 skal boligministeren på forhånd underrettes om og godkende, når nogen erhverver 10 pct. eller mere af stemmeretsindflydelsen i et realkreditinstitut. Det samme er tilfældet ved efterfølgende erhvervelser af stemmeretsindflydelse, der bringer denne op på eller over en grænse på 20 pct., 33 pct., 50 pct., eller at realkreditinstituttet bliver et datterselskab. Uanset, at en bestemt aktionær har fået godkendt en erhvervelse af stemmeretsindflydelse på f.eks. 10 pct., skal alle efterfølgende forøgelser af stemmeretsindflydelsen, der bringer denne op på de anførte grænser, godkendes. En godkendelse fra boligministeren af, at en bestemt aktionær erhverver 10 pct., udelukker ikke, at boligministeren kan afvise at godkende denne aktionærs erhvervelse af f.eks. yderligere 10 pct., hvorved den samlede stemmeretsindflydelse bringes op på 20 pct. Boligministeren vil i lyset af erfaringerne med den pågældende aktionær kunne afvise at godkende denne forøgelse af stemmeretsindflydelsen. Tilsvarende er der i stk. 7 en forpligtelse til at underrette boligministeren, hvis man påtænker at mindske sin stemmeretsindflydelse.

Ved direkte stemmeretsindflydelse forstås ejerskab af aktieposter. Ved indirekte stemmeretsindflydelse forstås, at den pågældende aktionær kontrollerer aktieposter f.eks. ved at kontrollere et andet selskab, som ejer aktieposter i det pågældende kreditinstitut.

Boligministeren kan ifølge stk. 2 kun godkende, at en aktionær erhverver stemmeretsindflydelse eller forøger denne, hvis den pågældende aktionær skønnes egnet til at sikre en forsvarlig drift af realkreditinstituttet. Adgangen til at godkende de nævnte aktionærer vil eksempelvis kunne benyttes til at afvise aktionærer, som har medvirket til en uforsvarlig drift af andre finansielle institutter.

Såfremt det er et kreditinstitut i et andet medlemsland, der ønsker at erhverve den omhandlede stemmeretsindflydelse, skal boligministeren altid, inden en afgørelse træffes, konsultere de kompetente myndigheder i det pågældende kreditinstituts hjemland. Det samme gælder for et moderselskab til et kreditinstitut i et andet medlemsland og for en fysisk eller juridisk person, der ejer et kreditinstitut i et andet medlemsland. Dette følger af artikel 11 i forslaget til 2. samordningsdirektiv.

Adgangen efter stk. 3 til at fastsætte en frist for udvidelsen af stemmeretsindflydelsen vil eksempelvis kunne benyttes til at udskyde en udvidelse af stemmeretsindflydelsen til efter en forestående beslutning med væsentlig strategisk betydning.

I stk. 4 åbnes mulighed for, at boligministeren kan suspendere behandlingen af ansøgninger om et selskabs erhvervelse af stemmeretsindflydelse over et realkreditinstitut, hvis der er tale om et selskab uden for EF. Bestemmelsen hænger sammen med reglerne i forslaget til 2. samordningsdirektiv om behandling af tredjelande, dvs. ikke EF-lande. Direktivforslagets artikel 9 indebærer, at EF-Kommissionen skal undersøge, hvilke hindringer der er for kreditinstitutter i EF for at udøve virksomhed i tredjelande. Hvis et tredjeland ikke giver kreditinstitutter fra EF mulighed for at drive virksomhed i det pågældende land svarende til den adgang, som EF giver kreditinstitutter fra tredjelande, kan der indledes forhandlinger med det pågældende land. Samtidig kan det bestemmes, at medlemslandene skal suspendere behandlingen af ansøgninger fra selskaber fra det pågældende land om erhvervelse af stemmeretsindflydelse inden for de grænser, der er fastsat i stk. 1. Hjemmelen til at suspendere behandlingen af en ansøgning er generel, men den tænkes kun benyttet, når Danmark er forpligtet hertil i forhold til EF.

Ifølge stk. 5 har boligministeren en frist på 3 måneder til at træffe beslutning om, hvorvidt en erhvervelse af stemmeretsindflydelse kan godkendes. Fristen regnes fra ministerens modtagelse af underretning om den påtænkte erhvervelse af stemmeretsindflydelsen.

Ifølge stk. 6 skal realkreditinstituttet, når det får kendskab til aktieoverdragelser, som hæver eller sænker stemmeretsindflydelsen i forhold til de ni-

veauer, der er angivet i stk. 1, straks indberette forholdet til boligministeren.

Forslaget til 2. samordningsdirektiv kræver, at realkreditinstitutterne mindst en gang om året meddeler navnene på de aktionærer, som ejer 10 pct. eller mere af stemmeretsindflydelsen samt størrelse af stemmeretsindflydelse. Oplysninger herom kræves indberettet som led i institutternes indberetning af regnskabsmæssige oplysninger til boligministeren.

Til § 79

I § 79 gives boligministeren adgang til at ophæve stemmeretten for bestemte aktier. I stk. 1 er betingelsen herfor, at de pågældende aktionærer har en stemmeretsindflydelse på mindst 10 pct., og at man ikke finder, at de medvirker til en forsvarlig drift af instituttet.

Efter stk. 1 kan boligministeren enten som alternativ eller supplement til en ophævelse af stemmeretten for bestemte aktiver påbyde instituttet at følge bestemte retningslinjer. Adgangen hertil gælder alene i situationer, hvor en større aktionær ikke medvirker til en forsvarlig udvikling. Et påbud om bestemte retningslinjer tilsigter at retablere en forsigtig og sund udvikling.

Ifølge stk. 2 skal boligministeren ophæve stemmeretten for aktier, hvis disses ejere ikke har overholdt forpligtelsen efter § 78, stk. 1, til forudgående at underrette boligministeren om erhvervelse eller udvidelse af stemmeretsindflydelsen. Først når boligministerens godkendelse foreligger, er den pågældende berettiget til at erhverve stemmeretsindflydelse eller udvide denne.

Aktier frataget stemmeret tildeles igen fuld stemmeret, hvis boligministeren godkender en erhvervelse eller udvidelse af stemmeretsindflydelsen. Beslutninger truffet i perioden, hvor aktier var frataget stemmeret, har fuld gyldighed også efter stemmerettens reetablering.

Ifølge stk. 3 skal boligministeren ophæve stemmeretten for aktier erhvervet trods boligministerens afvisning af at godkende erhvervelsen. Ophævelsen af stemmeretten udelukker ikke, at boligministeren samtidig anvender lovens andre muligheder for at bringe den ulovlige tilstand til ophør, dvs. påbud efter § 94, stk. 2, sanktioner efter § 101 og tvangsmidler efter § 102.

Kapitel 14

Inddragelse af godkendelse og opløsning

Til § 80

Den gældende lov indeholder ingen bestemmelser

om inddragelse af institutters godkendelser, men alene en regel om, at boligministeren kan bestemme, at et institut skal træde i likvidation, hvis ledelsen ikke overholder bestemmelserne i loven eller instituttets vedtægter, eller den efter boligministerens skøn væsentligt tilsidesætter hensynet til obligationernes sikkerhed, jf. lovens § 27. Denne bestemmelse har aldrig været benyttet til at kræve, at et institut skal træde i likvidation.

Realkreditloven må for at være i overensstemmelse med bestemmelserne i 1. samordningsdirektivs artikel 8 om inddragelse af godkendelse indeholde de foreslåede bestemmelser. Reglerne er i hovedtræk, at en godkendelse skal inddrages, hvis realkreditinstituttet ikke længere opfylder betingelserne for at få godkendelse, eller hvis instituttet ikke længere udøver virksomhed. Godkendelsen kan inddrages, hvis instituttet groft eller gentagne gange overtræder bestemmelserne i realkreditlovgivningen, eller hvis instituttet ikke opfylder lovens egenkapitalkrav efter den i loven fastsatte frist for tilvejebringelse heraf.

Det bemærkes, at disse bestemmelser også gælder de eksisterende realkreditinstitutter. Disse skal opfylde betingelserne for godkendelse af nye institutter, uanset at de i sin tid blev godkendt på andre vilkår.

Til § 81

Forslagets § 81 har til formål at sikre, at der gribes ind på det tidligst mulige stadium af en tabsgivende udvikling. Indberetning efter stk. 1, skal således også ske i tilfælde, hvor formodningen om, at instituttet ikke længere opfylder lovens egenkapitalkrav, ikke bygger på egentlige regnskabsopstillinger, men på en vurdering af indtrufne omstændigheder og instituttets situation i det hele taget.

Bestemmelsen i stk. 2 tilsigter, at der snarest muligt tages skridt til en rekonstruktion, som påny bringer egenkapitalen i overensstemmelse med lovens krav.

I de eksisterende foreninger og fonde er den øverste myndighed den myndighed, der efter vedtægterne er højeste myndighed.

Til § 82

Den i § 82 foreslåede bestemmelse, der svarer til bank- og sparekasselovens § 46, giver boligministeren adgang til at anmelde betalingsstandsning af hensyn til obligationsejerne, uden at betingelserne i konkurslovens § 10 er opfyldt. Dette øger mulighederne for at rekonstruere instituttet. Bestemmelsen udelukker ikke, at instituttet selv anmelder betalingsstandsning efter konkurslovens § 10.

Til § 83

Ifølge stk. 1 skal et realkreditinstitut opløses, hvis instituttets godkendelse inddrages. At realkreditvirksomheden efter stk. 1 skal afvikles ved inddragelse af godkendelsen betyder, at der ikke må ydes nye lån.

I stedet for afvikling kan boligministeren efter forslaget i stk. 2 godkende andre løsninger som f.eks. tilførsel af ny kapital som led i en sanering af instituttet, selv om det normalt vil være mest hensigtsmæssigt, at dette sker som et led i at undgå at inddrage godkendelsen.

Til § 84

Beslutning om opløsning af et realkreditinstitut træffes, medmindre andet er fastsat i lovgivningen, af generalforsamlingen eller for de eksisterende institutters vedkommende af den øverste myndighed og gennemføres ved likvidation, jf. dog § 69, stk. 3. De for aktieselskaber gældende opløsningsbestemmelser i aktieselskabslovens kapitel 14 gælder med de nødvendige tilpasninger for de eksisterende institutter, jf. stk. 2.

Til § 85

Forslaget om, at likvidatorerne skal udnævnes af boligministeren skyldes hensynet til de offentlige interesser, som er knyttet til enhver likvidation af et realkreditinstitut, og svarer til bank- og sparekasselovens § 47 c. Likvidatorernes opgaver svarer til et kreditorudvalg, jf. konkurslovens § 114. Hjemmelen til at suspendere et realkreditinstituts vedtægter om ledelsesmæssige beføjelser skyldes bl.a. hensynet til at kunne fravige eventuelle krav om forelæggelse for generalforsamlingen m.v., inden visse dispositioner foretages.

Til § 86

Efter stk. 1 skal boligministeren indgive konkursbegæring, hvis et realkreditinstitut bliver insolvent. Af hensyn til samfundsmæssige interesser er der sikret boligministeren indflydelse på valg af kurator samt adgang til møder i kreditorudvalg og i skiftesamlinger, jf. stk. 2 og 3. Bestemmelserne svarer til bank- og sparekasselovens § 47 d, stk. 1-3.

Det foreslås i overensstemmelse med, hvad der gælder i andre EF-medlemslande, f.eks. Vesttyskland, at sikre indehaverne af realkreditobligationer og andre værdipapirer udstedt af realkreditinstituttet som led i udlånsvirksomheden fyldestgørelse før de almindelige kreditorer, jf. stk. 4. Konkursprivilegiet vedrører alene den del af egenkapitalen, som ikke indgår som aktiver i seriereservefonde. Seriens obli-

gationsejere har fortrin til midlerne i den pågældende seriereservefond, jf. § 59, mens andre obligationsejere end seriens ikke umiddelbart kan gøre krav gældende.

Konkursprivilegiet omfatter kun realkreditobligationer og egentlige værdipapirer, men ikke finansielle instrumenter, såsom futures og swaps, der kan benyttes i forbindelse med fundingen af udlånet.

Til § 87

Bestemmelsen svarer til bank- og sparekasselovens § 47 e. Stk. 1 tager først og fremmest sigte på fastsættelse af regler for gennemførelse af likvidation.

Kapitel 15

Regnskab og revision

Til § 88

I stk. 2 foreslås fastsat en procedure for det tilfælde, at et medlem af bestyrelse eller direktion ikke finder, at årsregnskabet bør godkendes, eller et medlem ønsker at gøre instituttets øverste myndighed bekendt med andre indvendinger mod årsregnskabet. Der kræves i så fald, at dette eksplicit skal fremgå af påtegningen på regnskabet, dvs. på anden måde end blot ved fraværet af underskriften fra det pågældende medlem. Desuden skal der gives en redegørelse herfor i det offentliggjorte årsregnskab. Bestemmelsens formål er at sikre offentligheden indblik i, at et bestyrelsesmedlem har nægtet at underskrive årsregnskabet eller i øvrigt har haft indvendinger mod årsregnskabet. Bestemmelsen findes ikke i den gældende lov om realkreditinstitutter, men gælder for pengeinstitutter, jf. § 29, stk. 2, i lov om banker og sparekasser m.v.

Til § 89

I stk. 1 fastslås, at årsregnskabslovens regnskabsmæssige standard, hvorefter regnskabet skal give et retvisende billede, også gælder for realkreditinstitutters regnskabsaflæggelse.

I stk. 2 foreslås en bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte bestemmelser om realkreditinstitutters regnskabsaflæggelse. Ifølge årsregnskabsdirektivet påhviler det medlemsstaterne at vedtage de nødvendige love eller administrative bestemmelser for at efterkomme direktivet. Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at fastsætte materielle bestemmelser om regnskabsaflæggelsen direkte i loven. Materielle bestemmelser om regnskabsaflæggelsen skal normalt justeres med relativt hyppige mellemrum og er desuden meget detaljerede, hvorfor det er fundet hen-

sigtsmæssigt at fastsætte disse bestemmelser i en bekendtgørelse.

Til § 90

I stk. 1 foreslås, at regnskabet skal revideres af mindst to revisorer, hvoraf den ene skal være statsautoriseret, og mindst en af de øvrige revisorer skal være enten statsautoriseret eller registreret. Efter den gældende lov kræves kun én revisor, der skal være statsautoriseret.

Forslaget om at udvide antallet af revisorer tilsigter at give institutterne et incitament til at tilknytte revisorer med specialviden vedrørende institutternes virksomhed. Det må forventes, at de to revisorer vil dele arbejdet mellem sig for derefter i forening at vurdere konklusioner og overordnede forhold.

I stk. 2 foreslås stillet krav om sammenfald mellem de eksterne revisorer i et realkreditinstituts moder-, søster- og dattervirksomheder. Baggrunden for bestemmelsen er, at der inden for en koncern foregår transaktioner mellem de forskellige selskaber i koncernen. Der kan ske fælles udnyttelse af faciliteter såsom lokaler, personale eller edb-anlæg, hvilket kan give anledning til uklarhed med hensyn til omkostningsfordelingen. Desuden kan der ydes lån af et selskab i koncernen til et andet selskab, eller der kan ske handel med værdipapirer eller overførsel af udlån til kurser eller rentesatser, der afviger fra de markedsmæssige. Kontrollen af sådanne transaktioner fra det ene selskab til det andet er vanskeligere, hvis revisionen er delt på forskellige revisorer, mens mulighederne for at overskue transaktionerne alt andet lige er større, hvis det er de samme revisorer, der reviderer de forskellige virksomheder i koncernen. Bestemmelsen svarer til § 36, stk. 2, i lov om banker og sparekasser.

Ifølge stk. 3 gælder årsregnskabslovens regler om revision også for realkreditinstitutter. I enkelte tilfælde fraviges disse regler ved særlige regler i lovforslaget om revision af realkreditinstitutter. Årsregnskabslovens revisionsregler er fastsat med udgangspunkt i aktieselskaber. Derfor anvendes disse regler med de nødvendige tilpasninger i forbindelse med realkreditinstitutter organiseret som fonde eller foreninger.

Den foreslåede adgang i stk. 4 for boligministeren til at dispensere fra kravet om fælles ekstern revision i realkreditinstitutter kan tænkes anvendt som følge af særlige lovgivningsmæssige problemer i forbindelse med revisors adgang til at revidere et realkreditinstituts udenlandske selskaber. Endvidere kunne det komme på tale at anvende bestemmelsen i forbindelse med nyerehvervede selskaber, hvor det kan være hensigtsmæssigt at bibeholde den hidtil benyttede re-

visor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen umiddelbart efter selskabets erhvervelse.

Bemyndigelsen til boligministeren i stk. 4 til at fastsætte bestemmelser om revisionens gennemførelse svarer til § 25 i den gældende realkreditlov.

Til § 91

I stk. 1 foreslås, at boligministeren kan forlange en revisor udskiftet og udpege en ny revisor, der fungerer, indtil der afholdes nyvalg. Bestemmelsen tænkes benyttet i situationer, hvor revisor skønnes at have vist sig uegnet til sit hverv. En bestemmelse med tilsvarende indhold er fastsat i § 36, stk. 6, i lov om banker og sparekasser m.v.

Bestemmelsen i stk. 2 forpligter realkreditinstituttet og revisor til at give boligministeren en redegørelse, hvis et revisorskifte skyldes særlige forhold. Særlige forhold kunne f.eks. være uenighed og principperne for aflæggelse af årsregnskab eller det i bemærkningerne til § 93 nævnte forhold. Bestemmelsen svarer til bank- og sparekasselovens § 36, stk. 7.

I stk. 3 foreslås, at boligministeren får mulighed for at pålægge revisorerne eventuelt sammen med den interne revisionschef at give oplysninger om realkreditinstituttets forhold. Boligministeren vil normalt henvende sig direkte til realkreditinstituttet, men der kan være ekstraordinære situationer, hvor det skønnes hensigtsmæssigt, at revisor har kontrolleret de pågældende oplysninger. En tilsvarende bestemmelse findes i § 36, stk. 8, i lov om banker og sparekasser m.v.

I stk. 4 foreslås, at boligministeren kan foranstalte en ekstraordinær revision i et realkreditinstitut. En tilsvarende bestemmelse indgår i det i forårssamlingen vedtagne forslag til lov om ændring af lov om banker og sparekasser m.v., jf. denne lovs § 36, stk. 9. I bemærkningerne til dette lovforslag anførtes det, at bestemmelsen tager sigte på tilfælde, hvor tilsynet har mistanke om, at der kan være problemer. Bestemmelsen giver bl.a. tilsynet mulighed for at kontrollere instituttets revisorerers arbejde.

Til § 92

Ifølge stk. 1 skal det reviderede og godkendte årsregnskab samt revisionsprotokollen indsendes til boligministeren inden 8 dage efter bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet, dog senest 3 måneder efter regnskabsårets udløb. Forslaget indebærer en skærpe af tidsfristerne i den gældende lovgivning og har til formål at give boligministeren de relevante oplysninger hurtigere, end det er tilfældet i dag. Endvidere giver det boligministeren en mulighed for at påse, at årsregnskabet rent teknisk er affattet i overens-

stemmelse med gældende forskrifter, og i modsat fald gøre instituttet opmærksom på eventuelle mangler, inden årsregnskabet offentliggøres.

Det er en konsekvens af de skærpede tidsfrister, at det foreslås at være det af bestyrelsen godkendte årsregnskab, der skal indsendes til boligministeren hvor det i den gældende realkreditlov forudsættes at være det endelige af generalforsamlingen godkendte årsregnskab, der skal indsendes. På den baggrund foreslås det i stk. 2, at boligministeren skal underrettes om vedtagelsen af det endelige årsregnskab, herunder om eventuelle ændringer i forhold til det foreløbige regnskab.

Årsregnskabsnets offentliggørelse sikres ved kravet i stk. 3 om, at realkreditinstituttet skal indsende årsregnskabet til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Til § 93

Der foreslås stillet krav om, at realkreditinstituttet skal meddele boligministeren oplysninger om forhold af afgørende betydning for instituttet, og at revisorerne skal påse, at instituttet overholder denne forpligtelse.

Bestemmelsen sigter mod situationer, hvor et realkreditinstitut er i vanskeligheder, og situationer hvor instituttet udsættes for ekstraordinært store tab. Hvis instituttets ledelse ikke selv meddeler boligministeren dette, er revisorerne forpligtede til at orientere boligministeren om problemerne. Revisorerne kan endvidere indkalde og orientere bestyrelsen, jf. lovforslagets § 16, stk. 1. Eventuelt kan revisorerne vælge at fratænde og over for boligministeren redegøre for årsagen hertil, jf. § 91, stk. 2.

Kapitel 16

Tilsyn

Til § 94

Efter den nugældende realkreditlovs § 8 er det boligministeren, der drager omsorg for tilsynet med institutterne, ligesom det er ministeren, der kan forlange oplysninger af institutterne om deres virksomhed. Disse beføjelser har ministeren imidlertid – sammen med næsten alle de andre beføjelser i loven – delegeret til Boligstyrelsen, jf. § 6 i Boligministeriets bekendtgørelse nr. 3 af 9. januar 1984 (med senere ændringer) om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Boligstyrelsen og Byggestyrelsen.

Denne ordning forudsættes bibeholdt i den nye lov. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne om lovforslagets administrative konsekvenser.

Ligesom efter den gældende lov foreslås det, at boligministeren påser, at aktieselskabslovens bestemmelser overholdes. Baggrunden herfor er, at en række af aktieselskabslovens bestemmelser hensigtsmæssigt varetages som led i boligministerens almindelige tilsyn med institutterne. Det gælder f.eks. aktieselskabslovens bestemmelser om ledelse, bestemmelser om udbyttedeling, reservefonde og revision. Enkelte af aktieselskabslovens bestemmelser synes dog mest hensigtsmæssigt at kunne administreres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Det foreslås derfor, at aktieselskabslovens bestemmelser om stiftelse, anmeldelse og registrering administreres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Det foreslås i stk. 2, at boligministeren kan meddele påbud om berigtigelse af alle forhold, der er i strid med loven og bestemmelser fastsat i medfør af denne.

I stk. 3 fastsættes regler om boligministerens adgang til at gribe ind over for overtrædelser af denne lov begået af et udenlandsk kreditinstitut, der driver realkreditvirksomhed gennem en filial eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser. Reglerne er udformet i overensstemmelse med artikel 21 i forslaget til 2. samordningsdirektiv. De heri fastsatte forpligtelser til underretning af hjemlandets kompetente myndigheder skal følges.

Herudover indebærer bestemmelsen, at boligministeren først skal søge at bringe lovovertrædelserne til ophør gennem påbud og sanktioner efter realkreditlovens bestemmelser. Hvis det ikke herved lykkes at bringe overtrædelserne til ophør, kan boligministeren forbyde instituttet at udøve realkreditvirksomhed her i landet.

Til § 95

Ifølge stk. 1 udøves tilsynet efter retningslinier fastsat af boligministeren. Bestemmelsen svarer til gældende lovgivning.

Ifølge stk. 2 skal institutterne efter anmodning meddele boligministeren enhver oplysning om instituttets forhold, som denne måtte skønne nødvendig at få. Bestemmelsen svarer til § 8, stk. 2 i den gældende realkreditlov. Boligministeren kan efter bestemmelsen kræve oplysninger om institutternes forhold i den form det anses for hensigtsmæssigt, herunder i form af edb.

Udgifterne ved tilsynets virksomhed afholdes efter den gældende lovgivning af institutterne i forhold til deres restgæld. I stk. 3 foreslås, at de fremover afholder udgifterne i forhold til deres bogførte balance-sum, da denne er et mere dækkende udtryk for institutternes aktivitet.

I stk. 4 foreslås at indføre en bestemmelse om, at der skal udarbejdes en årlig beretning om institutter-

nes virksomhed. Der er hidtil blevet udarbejdet en sådan årsberetning. En tilsvarende bestemmelse findes i bank- og sparekasseloven.

Til § 96

Bestemmelsen giver den kompetente tilsynsmyndighed i et kreditinstituts hjemland adgang til at indhente oplysninger og foretage inspektion i en filial her i landet.

Til § 97

Bestemmelsen i stk. 1 gør det muligt for boligministeren at indhente oplysninger og foretage inspektionsbesøg hos virksomheder, der er concernforbundne til et realkreditinstitut. Bestemmelsen svarer til § 50, stk. 1, i lov om banker og sparekasser m.v., og den er udarbejdet i overensstemmelse med anbefalingerne i betænkning nr. 1108 'Brancheglidning i den finansielle sektor'.

Den nugældende § 28 b i realkreditloven om indhentning af oplysninger om fast ejendom fra andre offentlige myndigheder foreslås overført uændret til den nye lov, jf. stk. 2. Denne bestemmelse kan anvendes til systematisk indhentning af oplysninger i offentlige registre om ejendomsforhold.

Til § 98

Reglerne om tavshedspligt og videregivelse af oplysninger svarer i hovedtræk til reglerne i den gældende realkreditlov. Reglerne svarer desuden til de regler, der gælder for Finanstilsynet, jf. § 50 i bank- og sparekasseloven.

Forslaget til 2. samordningsdirektiv indeholder en harmonisering af medlemslandenes regler om tavshedspligt og videregivelse af oplysninger, som på en række punkter adskiller sig fra lovforslaget. Det er imidlertid ikke fundet hensigtsmæssigt at tilpasse lovforslaget efter direktivforslaget på nuværende tidspunkt. Der er nedsat et udvalg i Finanstilsynets regi med henblik på at overveje, hvorledes bl.a. 2. samordningsdirektiv kan gennemføres i dansk lovgivning. Når dette udvalgs forslag foreligger, vil der blive fremsat forslag til ændring af § 98.

Henvisningen i den gældende realkreditlovs § 8, stk. 4, til §§ 152 og 264 b i borgerlig straffelov foreslås i stk. 1 ændret som følge af, at disse bestemmelser er omformuleret og delvis ændret ved lov nr. 573 af 19. december 1985 om ændring af borgerlig straffelov.

Herudover foreslås i stk. 2 at gøre den nugældende bestemmelse om udveksling af oplysninger mellem de med tilsynet beskæftigede og udenlandske tilsyn generel, således at de øvrige danske tilsynsmyndighe-

der bliver omfattet af bestemmelsen. Denne ændring vil lette samarbejdet mellem de danske tilsynsmyndigheder og dermed gøre tilsynet mere effektivt. Erfaringerne fra pengeinstitutverdenen de sidste par år har vist, at der er et behov for et tættere samarbejde mellem tilsynsmyndighederne. En tilsvarende ændring blev indføjet i bank- og sparekasseloven ved en lovændring i maj 1989.

Bestemmelserne om udveksling af oplysningerne tænkes dels benyttet til at udveksle oplysninger i konkrete enkeltsager, dels til mere systematisk at udveksle oplysninger, herunder f.eks. regnskabsmæssige oplysninger, når særlige tilsynsmæssige hensyn nødvendiggør dette.

Til § 99

Bestemmelsen tilsigter at forhindre, at tilsynets medarbejdere kan mistænkes for ikke at varetage tilsynet med den nødvendige uafhængighed som følge af et ansættelsesmæssigt engagement i realkreditsektoren. Bestemmelserne svarer til § 51, stk. 1, i lov om banker og sparekasser.

Til § 100

Der foreslås som et led i forenklingen og afbureaukratiseringen indført en bestemmelse, der giver boligministeren mulighed for at fastsætte regler om, at tilsynets afgørelser ikke kan indbringes for ministeren. Formålet med bestemmelsen er at afskære klageadgangen for så vidt angår de 'tekniske' afgørelser, der vedrører selve realkreditvirksomheden, idet der ikke skønnes at være behov for at kunne påklage disse afgørelser.

For så vidt angår de indgribende afgørelser, der vedrører etablering og nedlæggelse af institutter er det meningen at indsætte en bestemmelse i delegationsbekendtgørelsen om, at disse afgørelser kan indbringes for ministeren inden 4 uger efter meddelelsen om afgørelsen. Med hensyn til de afgørelser, der kan indbringes for domstolene (afslag på anmodning om at drive realkreditvirksomhed og inddragelse af godkendelse til at drive sådan virksomhed), forudsættes det, at klageadgangen til ministeren er udnyttet inden indbringelsen for domstolene.

Kapitel 17

Straffebestemmelser m.v.

Til § 101

Straffebestemmelsen i § 28 e i den gældende real-

kreditlov foreslås i stk. 1 udvidet til at omfatte overtrædelse af en række af lovens bestemmelser. Endvidere åbnes mulighed for at idømme straf i form af hæfte. Efter den gældende lov straffes alene overtrædelse af udlånsbestemmelserne. Forslaget svarer i princippet til bank- og sparekasselovens § 54, stk. 1.

Ifølge § 20 gælder en række af aktieselskabslovens bestemmelser for realkreditinstitutter organiseret som foreninger eller fonde. Overtrædelse af disse bestemmelser foreslås i stk. 2 straffet efter aktieselskabslovens straffebestemmelser.

Forslagets stk. 3 og 4 svarer til bestemmelserne i den gældende lovs § 28 e, stk. 2 og 3.

Herudover foreslås i stk. 5 indført en bestemmelse, der giver mulighed for at straffe med bøde eller hæfte personer, der er knyttet til et realkreditinstitut, hvis de giver urigtige eller vildledende oplysninger om forhold vedrørende instituttet til offentlige myndigheder. Muligheden for at idømme hæftestraf i denne situation skønnes at få en præventiv virkning. En tilsvarende bestemmelse findes i bank- og sparekasseloven.

Det bemærkes, at bestemmelserne om sanktioner også gælder for udenlandske kreditinstitutters udøvelse af realkreditvirksomhed her i landet med de tilpasninger, der følger af forholdets natur.

Forældelsesfristen ifølge straffelovens § 93, stk. 1, er 2 år. Forældelsesfristen foreslås i stk. 6 fastsat til 5 år svarende til, hvad der gælder for pengeinstitutter, jf. bank- og sparekasselovens § 54, stk. 8.

Til § 102

I henhold til § 28 d i den gældende lov kan ministeren pålægge et realkreditinstituts bestyrelse, direktion eller revisorer tvangsbøder, hvis de pågældende ikke efterkommer påbud om at berigtige forhold, der er i strid med lovgivningens bestemmelser om selve långivningen. I en situation med flere, nye institutter kan det være hensigtsmæssigt med en eksplicit adgang i loven til også at gennemtvinge andre bestemmelser – herunder oplysningspligten – hvorfor det i stk. 1 foreslås at udvide bestemmelsen til at omfatte disse påbud fra ministeren.

Forslaget i stk. 2 er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i § 97, stk. 1, der giver boligministeren adgang til at indhente oplysninger og foretage inspektion hos virksomheder, som i øvrigt ikke er omfattet af loven.

Disse bestemmelser gælder for udenlandske kreditinstitutters udøvelse af realkreditvirksomhed her i landet med de tilpasninger, der følger af forholdets natur.

Kapitel 18

*Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser**Til § 103*

Loven foreslås at træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Den 13. december 1989 er den dato, 1. samordningsdirektiv senest skal være implementeret i den danske realkreditlovgivning. Nogle bestemmelser i de eksisterende love skal gælde en vis periode, jf. stk. 3-6.

Det foreslås i stk. 7, at bestemmelserne i §§ 57-59 skal gælde for alle seriereservefonde, uanset hvornår de er oprettet.

Baggrunden herfor er, at disse fondes midler som anført i bemærkningerne til § 59 hidtil ikke har været holdt adskilt fra realkreditinstituttets formue. Da det må antages, at flere institutter vil optage lån, som instituttet som sådan hæfter for, er det nødvendigt at hindre, at også allerede eksisterende seriereservefonde i realiteten kommer til at hæfte for andet end seriens forpligtelser som beskrevet i bemærkningerne til § 59.

I forhold til kreditorer, hvis krav mod instituttet er stiftet *efter* lovens ikrafttræden, giver det ikke anledning til betænkeligheder at lade loven have virkning også for tidligere oprettede seriereservefonde. Disse senere kreditorer vil være bekendt med hæftelses- og fyldestgørelsesreglerne og vil kunne indrette deres kreditgivning i overensstemmelse hermed.

I forhold til kreditorer, hvis krav mod realkreditinstituttet er stiftet *før* lovens ikrafttræden, vil udskillelsen af seriereservefondens midler betyde en forringelse af fyldestgørelsesgrundlaget i forhold til tidligere. Det må herefter afgøres på grundlag af de regler, som regulerer det enkelte retsforhold, herunder regler om anticiperet misligholdelse, om denne formindskelse af sikkerheden giver kreditor særlige beføjelser. Det må imidlertid antages, at de forpligtelser, der her er tale om, er af så beskeden størrelse, at realkreditinstitutterne utvivlsomt vil kunne fyldestgøre kravene ved hjælp af egenkapitalen.

Der er i visse af realkreditinstitutternes vedtægter optaget bestemmelser om, at låntagerne i de enkelte serier ud over den solidariske hæftelse over for serien hæfter solidarisk for instituttets forpligtelser.

Efter forslagens § 56, stk. 2, skal der i fremtidige serier alene kunne træffes bestemmelser om solidarisk hæftelse for *seriens* forpligtelser.

Det foreslås derfor i stk. 8, at den solidariske hæftelse for instituttets forpligtelser alene skal kunne gø-

res gældende for så vidt angår kreditorer, hvis krav er opstået før lovens ikrafttræden.

I stk. 9 foreslås det, at institutterne gives en overgangsperiode på 6 måneder til at tilpasse vedtægterne til de ændrede regler om hæftelsesforhold. De hidtidige vedtægter kan i denne periode gøres gældende, uanset at de måtte være i strid med bestemmelser i kapitel 10 om hæftelsesforhold.

Lån efter de gældende regler skal efter forslaget være udbetalt senest den 30. november 1990, det vil sige omkring 1 år efter lovens ikrafttræden, jf. stk. 10. Herved kan långivning efter de hidtidige regler bringes til ophør inden for en rimelig tid.

Der vil ikke efter lovens ikrafttræden kunne tilbydes lån efter de nye regler til formål, der allerede er realkreditbelånt.

Til § 104

Bestemmelsen indebærer, at boligministeren i folketingsåret 1990-91 fremsætter forslag til revision af bestemmelsen i § 29, stk. 2, om ydelse af 50-årige indeksslån til beboelsesejendomme til udlejning. Adgangen til at yde disse lån blev indført ved en ændring af realkreditloven i december 1988. Ved den lejlighed blev revisionsbestemmelsen indført i indeksslåneloven som § 11 a.

Til § 105

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 er identisk med bestemmelsen i § 28 i den gældende lov om realkreditinstitutter. Boligstyrelsen har i medfør af denne bestemmelse udstedt bekendtgørelse nr. 360 af 29. maj 1989 om realkreditforhold i Grønland. Denne bekendtgørelse vil blive ændret som en konsekvens af nærværende forslag, ligesom der påregnes at skulle udstedes en tilsvarende bekendtgørelse om realkreditforhold på Færøerne. Udstedelsen af disse bekendtgørelser sker efter aftale med henholdsvis Grønlands Hjemmestyre og Færøernes Landsstyre.

Det foreslås i stk. 2, at lovens bestemmelser om indeksslån ikke gælder for Grønland, men kan sættes i kraft for denne landsdel ved kongelig anordning med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger. Denne bestemmelse svarer til bestemmelsen i § 12 i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån, hvorefter loven ikke gælder for Grønland, men kan sættes i kraft for denne landsdel ved kongelig anordning med de nævnte afvigelser.