

Lovforslag nr. L 65. Fremsat den 9. november 1989 af boligministeren (Agnete Laustsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån og lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v.

(Adgang til at indfri realkreditlån, pensionskasselån og realkreditlignende lån i tvangsauktionstruede ejendomme)

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 10 b indsættes:

»§ 10 c. Lån kan ydes til indfrielse af restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån i ejendomme til helårsbeboelse beboet af ejeren.

Stk. 2. Ved ydelse af lån efter stk. 1 skal instituttet samtidig yde lån af instituttets reserver, jf. § 23, til dækning af ikke betalte terminsydelser med påløbne renter på de lån, der indfries efter stk. 1 samt alle omkostninger forbundet med ydelse af lån efter stk. 1.

Stk. 3. Lån efter stk. 1, kan ydes, hvis der på ejendommen pr. 9. november 1989 er restancer på de samlede realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån, svarende til mindst 6 måneders ydelser på disse lån.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 til indfrielse af et instituts egne realkreditlån samt lån efter stk. 2 kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. Ydelse af lån efter stk. 1 til indfrielse af andre lån skal ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 5. Lån efter stk. 1 kan sammen med lån til indfrielse af restgælden på realkreditlignende lån, jf. § 3 a, stk. 1, i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. i alt højst udgøre 1,5 mill. kr. pr. ejendom.

Stk. 6. Lån efter stk. 1 forfalder ved førstkomende ejerskifte. Hensidende i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte.

Stk. 7. Lån efter stk. 1 kan ydes som annuitetslån, serielån eller en kombination heraf.

Stk. 8. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.

Stk. 9. Lån efter stk. 2 får prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen på tidspunktet for lånets stiftelse.

Stk. 10. Ansøgning om lån efter stk. 1 skal være instituttet i hænde senest 3 måneder efter lovens ikrafttræden.

Stk. 11. Lån efter stk. 1 kan ikke ydes efter den 31. december 1990.«

2. I § 13, stk. 1, indsættes som nr. 13:

»13) 30 år for lån ydet efter § 10 c.«

3. I § 15 a, stk. 5, indsættes efter »og 2«: »samt § 10 c.«

§ 2

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes som *stk. 14*:

»*Stk. 14.* Lån efter § 10 c, stk. 1, i lov om realkreditinstitutter kan ydes som indeksslån.«

2. I § 4, stk. 1, 1. pkt. ændres »12 og 13« til: »12, 13 og 14«.

3. I § 4, stk. 1, nr. 2, indsættes efter »13«: »og 14«.

4. I § 4, stk. 23, indsættes efter »22«: »og 26«.

5. I § 4 indsættes som stk. 26:

»Stk. 26. Lån ydet efter § 2, stk. 14, forfalder ved førstkommende ejerskifte.«.

6. I § 5, stk. 4, nr. 2, indsættes efter »13«: »og 14«.

7. I § 10 b indsættes efter »10 a«: », 10 c«.

8. I § 10 c indsættes efter »10 a«: », 10 c«.

§ 3

I lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 535 af 8. september 1988, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 3 indsættes:

»§ 3 a. Lån kan ydes til indfrielse af restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån i ejendomme til helårsbeboelse beboet af ejeren.

Stk. 2. Ved ydelse af lån efter stk. 1 skal långiver samtidig yde lån til dækning af ikke betalte terminsydelser med påløbne renter på de lån, der indfries efter stk. 1, samt alle omkostninger forbundet med ydelse af lån efter stk. 1.

Stk. 3. Lån efter stk. 1 kan ydes, hvis der på ejendommen pr. 9. november 1989 er restancer på de samlede realkreditlån og pensionskasse-

lån samt lån efter denne lov, svarende til mindst 6 måneders ydelser på disse lån.

Stk. 4. Lån efter stk. 1, til indfrielse af et instituts egne realkreditlignende lån samt lån efter stk. 2, kan ydes udover en lånegrænse på 80 pct. Ydelse af lån efter stk. 1 til indfrielse af andre lån skal ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 5. Lån efter stk. 1 kan sammen med lån til indfrielse af restgælden på de i ejendommen indestående realkreditlån, højst udgøre 1,5 mill. kr. pr. ejendom.

Stk. 6. Lån ydet efter stk. 1 forfalder ved førstkommende ejerskifte. Hensidten i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte.

Stk. 7. Lån efter stk. 1 kan ydes som annuitetslån, serielån eller en kombination heraf.

Stk. 8. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.

Stk. 9. Lån efter stk. 2 får prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen på tidspunktet for lånets stiftelse.

Stk. 10. Ansøgning om lån efter stk. 1 skal være långiver i hænde senest 3 måneder efter lovens ikrafttræden.

Stk. 11. Lån efter stk. 1 kan ikke ydes efter den 31. december 1990.«.

2. I § 5, nr. 1, indsættes efter »salg for øje«: »samt for lån ydet efter § 3 a«.

3. I § 6, stk. 4, indsættes efter »og 2«: »samt 3 a«.

§ 4

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrunden for lovforslaget

Antallet af tvangsauktioner har siden 1986 været stigende. I 1986 blev der afholdt 5.370 tvangsauktioner over fast ejendom, det mindste antal siden 1979. I 1987 steg antallet til 7.015 og i 1988 til 10.235, og denne stigende tendens synes ikke at være svækket.

På denne baggrund nedsattes i sommeren 1989 et udvalg til at undersøge de aktuelle problemer på ejerboligområdet, herunder mulighederne for at mindske antallet af tvangsauktioner. Udvalget afgav i september en redegørelse med et katalog over forskellige lovgivningstiltag, der efter udvalgets opfattelse vil kunne begrænse antallet af tvangsauktioner.

Redegørelsen indeholder således et forslag om at skabe mulighed for at ombytte eksisterende realkreditlån og realkreditlignende lån samt pensionskasselån i tvangsauktionstruede ejendomme med lån (realkreditlån og realkreditlignende lån) med længere løbetid og en anden afdragsprofil. Hermed reduceres boligudgifterne i en vis periode, og derved forbedres privatøkonomien.

Dette vil efter udvalgets opfattelse gøre det muligt for en gruppe tvangsauktionstruede boligejere at kunne undgå tvangsauktion og blive boende i deres ejendom.

I redegørelsen konstateres, at det især er boligejere, der købte fast ejendom i perioden 1986-87, som er kommet i en uheldig situation. Det konstateres ligeledes, at en køber i 1986-87 nok har haft kendskab til det lovgivningsmæssige grundlag, men næppe altid har kunnet overskue effekten heraf på prisdannelsen. De økonomisk-politiske indgreb i 1982-86, skattereform og kartoffelkur måtte – alt andet lige – påvirke ejendomspriserne i nedadgående retning, men pristilpasningen slog først relativt sent igennem.

Når disse familier har fået problemer, skal dette blandt andet ses i sammenhæng med, at de har købt på basis af 1. års nettoydelse. Dette skete på trods af, at inflationstakten (og renten) faldt kraftigt gennem 80-erne, hvilket betød, at den langsigtede ydelsesudvikling blev mere relevant end 1. års ydelsen. Endvidere betød skattereformen og kartoffelkurens mix-

lån, at der skete en ændring i forholdet mellem bruttoydelse og nettoydelse. En del af boligkøberne betalte derved for høj en pris, fordi handelen skete på grundlag af nettoydelsen og uden tilstrækkelig hensyntagen til de nye økonomiske vilkår.

På grund af den manglende tilpasning af priser og handelsvaner, kan man med en vis ret tale om en »overgangsperiode«, som førte til, at mange af denne periodes boligkøbere betalte for meget for de ejendomme, de købte for at etablere sig på boligmarkedet.

Ud over de nævnte økonomisk-politiske faktorer, der har haft betydning for antallet af tvangsauktioner på ejerboligområdet, har en række andre forhold spillet ind. Det gælder således opløsning af toindkomstfamilier, fejlslagne forventninger og en vis dristighed i ejendomsdispositioner.

Samtidig havde man forholdsvis automatisk adgang til at finansiere disse ejendomshandler, idet långiverne som hovedregel lagde købesummerne til grund for låneudmålingen uden at foretage en mere selvstændig vurdering.

Sigtet med dette forslag er at komme denne gruppe betrængte boligejere til hjælp, således at de kan forblive i deres bolig.

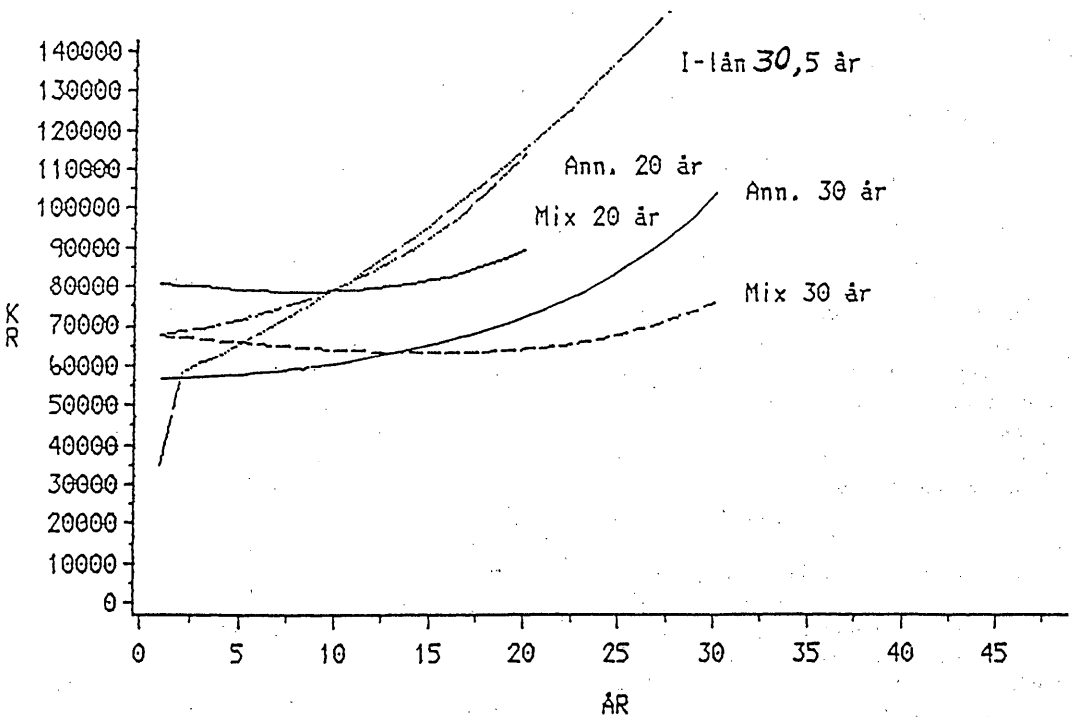
Et ændret afdragsforløb på realkreditlånene i ejendommene vil for de nævnte boligejere give en likviditetslettelse af en sådan størrelse og varighed, at boligejerne får mulighed for at undgå tvangsauktion over familiens ejendom, uden derved at skabe mulighed for et øget forbrug af andre forbrugsgoder. I en række tilfælde forudsætter dette, at boligejerens samlede økonomi, herunder dennes øvrige gæld og afviklingen heraf, inddrages i rekonstruktionen.

I nedenstående figur er vist nettoydelsesprofilerne for forskellige lånetyper i løbende priser.

I alle tilfælde er lånets låneprovenu på 1 mill. kr. De lånetyper, der sammenlignes, er et 20-årigt annuitetslån, et 30-årigt annuitetslån, et 20-årigt mix-lån, et 30-årigt mix-lån (mixets sammensætning er 60/40) og et 30½-årigt indekslån.

Som beregningsmæssig forudsætning er der ved alle lånene regnet med en skatteprocent på 50. For indekslånet er der regnet med en inflation på 5 pct. p.a.

Figur. Nettoydelsesprofilerne for forskellige låntyper – løbende priser



Figuren viser, at ombytning af det 20-årige mix-lån til enten et 30½-årigt indekslån, et 20-årigt eller 30-årigt annuitetslån, eller et 30-årigt mix-lån, i alle tilfælde vil betyde en nettoydelseslettelse i starten. Denne ydelseslettelse er størst ved ombytning til indekslån, bl.a. på grund af, at første termin er afdragsfri. Det er karakteristisk, at en løbetidsforlængelse giver de største vedblivende ydelseslettelser. Dette gælder både for annuitetslån og mix-lån.

Det er endvidere karakteristisk for mix-lånene, at de over lånets løbetid har en næsten konstant nettoydelse. Det betyder, at man kan regne med at kunne afvikle lånet, hvis man kan betale startydelsen. Der er ikke som ved rene annuitetslån, en større og større afdragsbyrde, efterhånden som lånet afvikles.

I nedenstående tabel er angivet den procentvise besparelse i første års nettoydelse ved rokering fra én type lån til en anden.

Tabel 1. Procentvis besparelse i 1. års nettoydelse

Nyt lån	Ann. 20 år	Ann. 30 år	Mix 30 år	Indeks Type I
Opr. lån				
Mix 20 år	15	27	15	55
Mix 30 år	0	14	—	25
Ann. 20 år	—	14	0	25
Ann. 30 år	—	—	—	1

Anm.: Det forudsættes, at ombytningen sker umiddelbart efter, at det oprindelige lån er ydet. Sker ombytningen senere, vil ydelsesbesparelsen være større end de i tabellen viste tal og vokse jo længere det oprindelige lån har løbet inden ombytningen.

Ordningens tekniske udformning

Den model, lovforslaget bygger på, indebærer, at der gives realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne mulighed for at ombytte byrdefulde lån (realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån).

Pensionskasselån omfatter lån mod pant i fast ejendom ydet af pensionskasser, forsikringsselskaber m.v.

Lånene, der ombyttes, kan erstattes med de ovenfor nævnte lånetyper. Ombytningslånene kan maksimalt svare til restgælden på de/det lån, der ombyttes.

Restancer og omkostninger i forbindelse med ombytningen skal for realkreditinstitutternes vedkommende finansieres med et reservefondslån, der prioritetsmæssigt indgår bagest i prioritetsrækkefølgen.

Denne model motiverer realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne til at gå ind i de aktuelle sager med henblik på at begrænse de tab, der ellers ville være resultatet af, at boligejerens situation udvikler sig til en egentlig tvangsauktionssituation.

Afgrænsningen af ordningen

Det har været overvejet, hvorvidt man også skulle hjælpe tvangsauktionstruede boligejere til at kunne afhænde boligen i almindelig fri handel, i stedet for ved tvangsauktion, ved at lade ordningen omfatte lån til ejerskifter.

Flere forhold taler imidlertid imod en sådan mulighed. For det første vil det påvirke prisdannelsen på ejendomsmarkedet, ved at ejendomme med sådanne gunstige lån vil udgøre en særlig gruppe. Det vil således blive vanskeliggere for dem, der har svaret deres forpligtelser og derfor ikke er tvangsauktionstruede, at sælge deres ejendom. For det andet kan det ikke udelukkes, at en sådan ejerskiftebelåningsmulighed kan give anledning til misbrug, da den kan give mulighed for en utilsigtet kapitalgevinst.

Det har også været overvejet, om der i den såkaldte »to-hussituation«, dvs. hvor man har købt en ny bolig, inden den oprindelige bolig er solgt, kunne være behov for en særlig ombytningsmulighed. Mange har nemlig i den øjeblikkelige situation problemer med at klare ydelserne på det ikke solgte hus, som ofte vil stå tomt, og måske endda også på det nye hus, fordi man har forudsat indtægter fra det gamle hus.

Da denne gruppe er omfattet af lovforslagets bestemmelser vedrørende den nye bolig, hjælper man boligejerne til at blive boende i den nye bolig. Som det er nævnt ovenfor, er det imidlertid problematisk at ombytte lån i forbindelse med ejerskifte.

Derfor har man ikke taget de fraflyttede boliger med i ordningen.

Ved lovens udformning har der været lagt stor vægt på, at ordningen ikke kunne misbruges af personer,

der ikke er i økonomiske vanskeligheder. I forbindelse hermed har det været et vigtigt mål at undgå at påvirke betalingsmoralen, herunder at man bevidst kunne bringe sig i en restancesituation for at blive omfattet af ordningen.

Ordningen er derfor begrænset til boligejere, der på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse allerede er i en sådan økonomisk situation, at der er risiko for, at familiens bolig går på tvangsauktion.

Ordningen er således tilrettelagt efter, at institutterne skal kunne tilbyde »skræddersyede« løsnings, hvor man kan tage hensyn til den enkelte families økonomiske situation.

De låneydende institutter må her vurdere, om der vil kunne opnåes balance i debtors økonomi igennem låneomlægning m.v. ud fra forretningsmæssige principper.

Inddragelse af andre långivere

Udover realkreditinstitutter og pensionskasser vil pengeinstitutterne i de fleste tilfælde være involveret – enten i form af efterstående lån (i forhold til realkreditlån) eller i form af et personligt lån eller f.eks. lønkonto og budgetkonto. Da de herigennem er i besiddelse af særlig information om husejerens økonomi, vil det være naturligt og nødvendigt, at disse kan inddrages i realkreditinstitutternes vurdering vedrørende ydelse af lånet.

Det vil være nødvendigt, at der etableres et samarbejde mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter i forbindelse med vurderingen af debtors fremtidige muligheder for gennem låneombytning og anden finansiel rekonstruktion at gå fra at være tvangsauktionstruet til med rimelig sandsynlighed at kunne blive boende i huset.

Bankforeningen og Sparekasseforeningen har i den forbindelse givet udtryk for positivt at ville overveje at henstille til medlemmerne, at man i bestræbelserne for at få etableret balance i kundens økonomi inddrager den i dette lovforslag indeholdte løsningsmodel.

Foreningerne har endvidere udtrykt positiv velvilje til et samarbejde om inden for lovens regler og ud fra forretningsmæssige principper at søge at finde løsninger for flest mulige låntagere.

Boligejere med økonomiske problemer, der ikke omfattes af ordningen

Som følge af den foreslåede nødvendige afgrænsning af ordningen vil der efter dennes gennemførelse fortsat være boligejere, der ikke er istand til at klare deres forpligtelser, og hvis ejendom som følge deraf vil være udsat for at gå på tvangsauktion.

Det er i den forbindelse væsentligt at understrege, at lovforslagets bestemmelser ikke hindrer, at institutternes nuværende muligheder, såsom ambulance-tjeneste, reservefondslån m.v., fortsat benyttes. Virkningerne af lovforslaget forventes at være, at der bliver »ryddet op« i en del tunge sager, således at det bliver lettere for institutterne at iværksætte disse tabsbegrænsende foranstaltninger også efter den foreslåede ordnings opbør.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget må antages at reducere antallet af tvangsauktioner og vil derfor indebære en administrativ lettelse for domstolene, hvilket vil muliggøre en hurtigere sagsbehandling i forbindelse med tvangsauktioner, der ikke kan afværges.

På den anden side vil selve ombytningen belastte tinglysningskontorerne i forbindelse med aflysning af gamle lån, tinglysning af nye lån, rykningspåtegninger osv.

Ombytning af lån vil på den anden side betyde indtægter for det offentlige i form af tinglysningsafgifter og i begrænset omfang af stempelafgifter.

Da det ikke på forhånd er muligt at skønne over omfanget af disse ombytninger, er det derfor heller ikke muligt at angive størrelsesordenen af disse indtægter.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de nugældende regler kan eksisterende realkreditlån kun ombyttes (konverteres), hvis det nye lån ydes med samme hovedstol, restløbetid og samme afdragsprofil. Det er således alene renten på lånet, der ændres. Nye lån skal endvidere ydes på sådanne vilkår, at der ikke fremkommer kontant overskud eller nettoprovenu for låntager.

Det foreslås derfor, at der indføres en særlig adgang for realkreditinstitutterne til at yde nye lån med længere løbetid og anden afdragsprofil til indfrielse af restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån i ejendomme til helårsbeboelse beboet af ejeren. Bestemmelsen sikrer endvidere, at ombytningslånene alene kan ydes til ejendomme, der tjener som bolig for ejeren. Dette betyder, at disse lån ikke kan ydes til ejendomme, der er ejet af selskaber m.v.

Ombytning af eksisterende lån til et nyt lån er forbundet med en række omkostninger og gebyrer. Dels sådanne omkostninger ved indfrielsen af det eksisterende lån som indfrielsesgebyr, kurssikring m.v., og

dels omkostninger i forbindelse med det nye lån, lånesagsgebyr, kurtage, kurssikring, tinglysningsafgift, stempelafgift m.v.

I den forbindelse bemærkes dog, at der er stempel-frihed ved overførsel af lån i realkreditinstitutter fra en serie eller afdeling til en anden, såfremt det sker inden for samme realkreditinstitut. Det er således alene en eventuel stigning i pantebrevets pålydende værdi, der medfører stempelomkostninger. Indskud fra det eksisterende lån kan som udgangspunkt overføres til nye lån.

For at undgå at omkostningerne får en likviditets-belastende effekt for en i forvejen trængt debitor, foreslås det i stk. 1, at ombytningsomkostningerne finansieres af realkreditinstituttet med et lån fra instituttets reserver, jf. i øvrigt nedenfor.

Det er en forudsætning for at yde lån til indfrielse af eksisterende lån, at realkreditinstituttet samtidig hermed yder et reservefondslån til finansiering af ombytningsomkostningerne og til dækning af ikke-betalte terminsydelser på det indfrieede lån.

Der ydes således i forbindelse med en ombytning to lån, dels et lån, hvis hovedstol svarer til restgælden på det eksisterende lån og dels et reservefondslån, hvis hovedstol svarer til forfaldne terminsydelser (restancer) plus ombytningsomkostningerne. Hermed fremkommer der ikke noget kontant overskud eller provenu for debitor.

Det er ikke hensigten med indeværende lovforslag at reducere boligudgiften for *alle* boligejere, men alene for den begrænsede kreds af boligejere, der på nuværende tidspunkt, dvs. ved lovforslagets fremsættelse, allerede er i en sådan situation, at der er risiko for, at ejendommen vil blive bortsolgt på tvangsauktion. For at undgå at enkelte boligejere bevidst bringer sig i en økonomisk trængt situation for at opnå mulighed for ombytning af lån, foreslås det i stk. 3, at alene ejendomme, hvor der pr. 9. november 1989 er restancer svarende til mindst 6 måneders ydelser på den samlede realkreditbelåning, kan bliver omfattet af ordningen. Det er op til realkreditinstitutterne at vurdere ved ydelsen af lånene, om låntager kan klare fremtidige ydelser på de lån, der er i ejendommen. Realkreditinstitutterne kan i denne forbindelse f.eks. betinge sig, at låntager etablerer en terminskonto.

Det foreslås i stk. 4, at realkreditinstitutterne skal have adgang til at yde ombytningslån til indfrielse af egne lån (kursværdi) udover en lånegrænse på 80 pct., således at egne lån kan indfries krone for krone. Lån til indfrielse af andre lån, herunder andre institutters lån, skal derimod ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi på ombytnings-tidspunktet.

I stk. 5 foreslås det, at det maksimale lånebeløb, der kan udbetales pr. ejendom, hvor der ombyttes lån, er 1,5 mill. kr.

I stk. 6 foreslås det, at ombytningslån forfalder ved førstkommande ejerskifte. Bestemmelsen er indsat for at sikre, at boligejere, der som en nødhjælpsforanstaltning får lov at ombytte med nye gunstigere lån, for at bevare ejendommen som familiens bolig, ikke ved et senere ejerskifte skal opnå en kapitalgevinst i forhold til andre boligejere, der ikke har haft den her foreslåede særligt favorable mulighed for at ombytte eksisterende lån.

I stk. 7 foreslås, at de nye lån, der ydes efter stk. 1, enten kan ydes som annuitetslån, serielån eller en kombination heraf (mix-lån) med en maksimal løbetid på 30 år, jf. nedenfor. Hvor stor en andel af lånet, serie- eller annuitetsdelen skal udgøre, afgøres af institutterne i den konkrete sag. Herved opnåes mulighed for at anvende individuelle »skræddersyede« løsnings, der er tilpasset husejerens økonomiske situation.

I stk. 8 foreslås, at efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde skal meddele samtykke til ombytningen. Bestemmelsen er en konsekvens af bestemmelsen i tinglysningslovens § 40, stk. 3, hvorefter der kræves samtykke fra efterstående panthavere, såfremt der sker en forlængelse af afdragstiden ved ombytningen til et nyt lån.

I visse tilfælde kan det følge af den efterstående panthavers pantebrev, at pantebrevet respekterer eller vil rykke for nærmere angivne pantebrev til f.eks. realkreditinstitutter. I disse tilfælde vil panthaver efter en konkret vurdering af ryknings- eller respekta-klausulen kunne være forpligtet til at give samtykke. Den foreslåede bestemmelse berører ikke en sådan eventuel pligt for den efterstående panthaver til at samtykke.

Det foreslås i stk. 9, at reservefondslånet, der er ydet til finansiering af ombytningsomkostningerne og til restancerne, placeres bagest i prioritetsrækkefølgen. Bestemmelsen sikrer, at reservefondslån, der ydes i forbindelse med en ombytning efter stk. 1, altid placeres efter allerede eksisterende rettigheder på første ledige plads i prioritetsrækkefølgen. Herved opnås, at realkreditinstitutterne ikke kan øge sit ud-lån til låntager og samtidig bevare prioritetspladsen for både realkreditlånet og reservefondslånet, men må acceptere, at reservefondslånet placeres bagved nuværende efterstående panthavere, således at disses fordringer ikke bliver yderligere usikre. Dette må forventes at øge sandsynligheden for at efterstående panthavere accepterer ombytningen.

Det foreslås i stk. 10 og 11, at ansøgning om ombytningslån skal være realkreditinstituttet i hænde se-

nest 3 måneder efter lovens ikrafttræden, samt at ombytningslånet skal være udbetalt senest ved udgangen af 1990.

Til nr. 2

Det foreslås, at den maksimale løbetid for lån ydet til indfrielse af restgælden på eksisterende realkreditlån, realkreditlignende lån samt pensionskasselån i lighed med den nuværende maksimale løbetid for lån til ejendomme til helårsbeboelse til brug for ejeren, skal udgøre 30 år.

Til nr. 3

Det foreslås at lån, ydet efter § 10 c, der er en kombination af serielån og annuitetslån, ikke skal kunne opdeles i flere lån.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at der udover annuitetslån og mix-lån tillige skal være mulighed for at tilbyde indeksslån til indfrielse af restgælden på realkreditlån og pensionskasselån.

Indeksslån er karakteriseret ved en lavere begyndelsesydelse, dels fordi renten på indeksslån i starten af låneforløbet er lavere end for nominallån, sammenlignet med andre lånetyper, dels fordi 1. termin er afdragsfri.

Det er op til realkreditinstitutterne at vurdere hvilke lånetyper, der i den konkrete situation må anses for at være bedst egnet.

Til nr. 2

Det foreslås, at indeksslån ydet til indfrielse af restgælden på realkreditlån og pensionskasselån i lighed med øvrige indeksslån til ejerboliger, amortiseres efter serielånsprincippet.

Til nr. 3

Det foreslås, at indeksslånenes løbetid maksimalt kan udgøre 30½ år. Forslaget skal ses som en konsekvens af, at de 25½-årige indeksslån ved fremsættelsen af forslag om en ny lov om realkredit, foreslås afskaffet og erstattet med 30½-årige.

Til nr. 4 og 5

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til nr. 6

På grund af kravet om balance mellem de i en serie cirkulerende obligationer og låntagers pantebreve, jf. lov om realkreditinstitutter § 20, skal institutterne finansiere ydelsen af de 30½-årige lån med udstedelse af 30½-årige indeksobligationer.

Til nr. 7

Ændringerne er en konsekvens af nr. 1.

Til nr. 8

Ændringerne er en konsekvens af nr. 1.

Til § 3

Ændringerne er en konsekvens af § 1. Der henvises til bemærkningerne hertil samt lovforslagets almindelige bemærkninger.

Bilag til f. t. l. vedr. realkreditinstitutter m.m.

Bilag 1

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter

Folketingsåret 1980-81.

Sp. 65, 342, 939, 1379.

A. 27, B. 15, 91, C. 5.

Loven stadfæstet 5. november 1980 (Lovtidende nr. 48).

Sp. 4514, 5094, 5410, 5750.

A. 2855, B. 317, C. 323.

Loven stadfæstet 18. februar 1981 (Lovtidende nr. 56).

Sp. 7773, 7994, 8443, 8830.

A. 4407, B. 501, C. 455.

Loven stadfæstet 1. april 1981 (Lovtidende nr. 146).

Folketingsåret 1981-82 (1. samling).

Sp. 64, 369, 370, 750.

A. 757, B. 155.

Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1981-82 (2. samling).

Sp. 374, 657, 1419, 1939.

A. 983, B. 43, C. 39.

Loven stadfæstet 17. februar 1982 (Lovtidende nr. 33).

Sp. 2411, 3245, 4145, 4550.

A. 3177, B. 293, C. 169.

Loven stadfæstet 31. marts 1982 (Lovtidende nr. 114).

Sp. 8028, 8418, 8812, 9070.

A. 5177, B. 1709, 1759, C. 797.

Loven stadfæstet 9. juni 1982 (Lovtidende nr. 298).

Folketingsåret 1982-83.

Sp. 3314, 4096, 5564, 5957.

A. 1697, B. 915, C. 235.

Loven stadfæstet 2. marts 1983 (Lovtidende nr. 97).

Sp. 9877, 10410, 11609, 12017.

A. 4075, B. 1541, C. 513.

Loven stadfæstet 1. juni 1983 (Lovtidende nr. 219).

Folketingsåret 1983-84 (2. samling).

Sp. 83, 276, 1795, 2272.

A. 1, B. 143, C. 55.

Loven stadfæstet 28. marts 1984 (Lovtidende nr. 111).

Folketingsåret 1984-85.

Sp. 8060, 8068, 8448, 8497.

A. 4203, B. 1073, 1155, C. 303.

Loven stadfæstet 31. marts 1985 (Lovtidende nr. 126).

Sp. 8902, 9247, 10800, 11070.

A. 4775, B. 1895, C. 625.

Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 249).

Folketingsåret 1985-86.

Sp. 3633, 3870, 4050, 4622.

A. 2411, B. 395, C. 117.

Loven stadfæstet 19. december 1985 (Lovtidende nr. 579).

Folketingsåret 1986-87.

Sp. 76, 496, 763, 1077.

A. 115, B. 69, 195, C. 29.

Loven stadfæstet 17. oktober 1986 (Lovtidende nr. 691).

Sp. 2522, 2949, 4418, 4814.

A. 2021, B. 377, C. 211.

Loven stadfæstet 19. december 1986 (Lovtidende nr. 931).

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.

A. 4743, B. 2105, C. 735.

Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 377).

Sp. 3441, 4128, 11850, 12128.

A. 2345, B. 1795, 2343, C. 723.

Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 379).

Folketingsåret 1987-88.

Sp. 780, 1104, 3910, 4235.

A. 887, B 139, C. 109.

Loven stadfæstet 23. december 1987 (Lovtidende nr. 860).

Folketingsåret 1987-88 (2. samling).

Sp. 209, 347, 968, 1127.

A. 539, B. 305, 353, C. 165.

Loven stadfæstet 6. juli 1988 (Lovtidende nr. 374).

Folketingsåret 1988-89.

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A. 557, B. 327, 537, C. 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988 (Lovtidende nr. 831).

Sp. 4497, 5046, 9230, 9489.

A. 3841, B. 1225, C. 851.

Loven stadfæstet 16. maj 1989 (Lovtidende nr. 291).

Sp. 4497, 5052, 9231, 9489.

A. 3859, B. 1229, 1437, C. 855.

Loven stadfæstet 24. maj 1989 (Lovtidende nr. 322).

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om indeksregulerede realkreditlån

Folketingsåret 1981-82 (2. samling).

Sp. 689, 970, 2969, 3519.

A. 1535, B. 137, 269, C. 127.

Loven stadfæstet 17. marts 1982 (Lovtidende nr. 81).

Folketingsåret 1982-83.

Sp. 9507, 10088, 11005, 11280.

A. 4025, B. 1419, C. 417.

Loven stadfæstet 25. maj 1983 (Lovtidende nr. 193).

Folketingsåret 1984-85.

Sp. 7976, 8763, 10774, 11061.

A. 4117, B. 1669, 2199, C. 621.

Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 247).

Folketingsåret 1986-87.

Sp. 2522, 2949, 4418, 4814.

A. 2021, B. 377, C. 211.

Loven stadfæstet 19. december 1986 (Lovtidende nr. 931).

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.

A. 4743, B. 2105, C. 735.

Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 377).

Sp. 3341, 4128, 11850, 12128.

A. 2345, B. 1795, 2343, C. 723.

Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 379).

Folketingsåret 1987-88.

Sp. 780, 1104, 3910, 4235.

A. 887, B. 139, C. 109.

Loven stadfæstet 23. december 1987 (Lovtidende nr. 860).

Folketingsåret 1987-88 (2. samling).

Sp. 209, 347, 968, 1167.

A. 539, B. 305, 353, C. 165.

Loven stadfæstet 6. juli 1988 (Lovtidende nr. 374).

Folketingsåret 1988-89.

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A. 557, B. 327, 537, C. 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988 (Lovtidende nr. 831).

Sp. 4497, 5046, 9230, 9489.

A. 3841, B. 1225, C. 851.

Loven stadfæstet 16. maj 1989 (Lovtidende nr. 291).

Sp. 4497, 5052, 9231, 9489.

A. 3859, B. 1229, 1437, C. 855.

Loven stadfæstet 24. maj 1989 (Lovtidende nr. 322).

Bilag 2

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 10 b indsættes:

»§ 10 c. Lån kan ydes til indfrielse af restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån i ejendomme til helårsbeboelse beboet af ejeren.

Stk. 2. Ved ydelse af lån efter stk. 1 skal instituttet samtidig yde lån af instituttets reserver, jf. § 23, til dækning af ikke betalte terminsydelser med påløbne renter på de lån, der indfries efter stk. 1 samt alle omkostninger forbundet med ydelse af lån efter stk. 1.

Stk. 3. Lån efter stk. 1, kan ydes, hvis der på ejendommen pr. 9. november 1989 er restancer på de samlede realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån, svarende til mindst 6 måneders ydelser på disse lån.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 til indfrielse af et instituts egne realkreditlån samt lån efter stk. 2 kan ydes ud over en lånegrænse på 80 pct. Ydelse af lån efter stk. 1 til indfrielse af andre lån skal ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 5. Lån efter stk. 1 kan sammen med lån til indfrielse af restgælden på realkreditlignende lån, jf. § 3 a, stk. 1, i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. i alt højst udgøre 1,5 mill. kr. pr. ejendom.

Stk. 6. Lån efter stk. 1 forfalder ved førstkomende ejerskifte. Hensidende i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte.

Stk. 7. Lån efter stk. 1 kan ydes som annuitetslån, serielån eller en kombination heraf.

Stk. 8. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.

Stk. 9. Lån efter stk. 2 får prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen på tidspunktet for lånets stiftelse.

Stk. 10. Ansøgning om lån efter stk. 1 skal være instituttet i hænde senest 3 måneder efter lovens ikrafttræden.

Stk. 11. Lån efter stk. 1 kan ikke ydes efter den 31. december 1990,«.

2. I § 13, stk. 1, indsættes som nr. 13:

»13) 30 år for lån ydet efter § 10 c«.

§ 13. Amortisationstiden for lån kan højst andrage:

- 1) 35 år for lån til opførelse af udlejnings- ejendomme og andelsboliger til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 3,
- 2) 30 år for lån til skoler m.v. efter de regler, som boligministeren fastsætter efter § 9, stk. 4.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugs- ejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse, ejerskifte, vedligeholdelse og opretning samt om- og tilbygning af kontor- og forretningsejendomme samt hoteller.
- 6) 20 år for lån til ejendomme til industri og håndværk.
- 7) 30 år for lån til opførelse, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af kollektive energiforsynings-

anlæg med tilbehør, herunder ledningsnet, jf. § 10 a.

- 8) 30 år for lån efter § 10, stk. 13.
- 9) 20 år for lån til opførelse af fritidshuse.
- 10) 20 år for lån til ejerskifte, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, jf. dog nr. 8.
- 11) 15 år for lån til ejerskifte, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af fritidshuse.
- 12) 10 år for lån til andre formål.

Stk. 2. Amortisationstiden for den del af et lån i en industri eller dermed beslægtet ejendom, som ydes på grundlag af værdien af de særlige maskiner m.v., jf. § 12, kan højst andrage 10 år.

3. I § 15 a, stk. 5, indsættes efter »og 2«: »samt § 10 c«.

§ 15 a. For lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje samt fritidshuse må amortisationen ikke forløbe langsommere end amortisationen af et lån bestående af 40 pct. serielån og 60 pct. annuitetslån.

Stk. 2. For lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af ejendomme som nævnt i stk. 1 må amortisationen ikke forløbe langsommere end amortisationen af et lån bestående af halvt serielån og halvt annuitetslån.

Stk. 3. Lån til andre formål end nævnt i stk. 1 og 2 i ejendomme som nævnt i stk. 1 kan alene ydes til indfrielse af forfaldne prioriteter i ejendommen, og amortisationen af lånet må ikke forløbe langsommere end amortisationen af et serielån.

Stk. 4. For lån i ubebyggede grunde, der er udlagt til ejendomme som nævnt i stk. 1, bortset fra ejendomme, som omfattes af § 11, stk. 2, må amortisationen af lånet ikke forløbe langsommere end amortisationen af et serielån.

Stk. 5. Lån efter stk. 1 og 2, kan uanset bestemmelsen i § 15, stk. 2, ikke deles i flere lån.

§ 2

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes som stk. 14:

»*Stk. 14.* Lån efter § 10 c, stk. 1, i lov om realkreditinstitutter kan ydes som indekslån.«

§ 2. Indekslån kan ydes til opførelse af:

- 1) parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje,
- 2) ejendomme, hvortil der ydes rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri,
- 3) ejendomme til industri og håndværk,
- 4) kontor- og forretningsejendomme samt hoteller,
- 5) landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartnerier og frugtplantager (landbrugsejendomme m.v.),
- 6) ejendomme, der anvendes til sociale og kulturelle formål,
- 7) skoler,
- 8) ejendomme, hvortil der ydes rentebidrag i henhold til lov om boliger for ældre og personer med handicap og
- 9) private udlejningsejendomme til helårsbeboelse.

Stk. 2. Lån til landbrugsejendomme m.v. kan uanset låneformål ydes som særlige jordbrugslån. Inden for en lånegrænse på 25 pct. kan ydes lån, der ikke amortiseres (stående lån). Inden for en lånegrænse på 50 pct. kan ydes lån, der amortiseres efter serielånsprincippet. Disse lån kan dog for den enkelte ejendom tilsammen højst andrage 1,25 mio. kr., medmindre lånene helt eller delvis er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån i landbrugsejendomme m.v. Låneprovenuet skal udgøre mindst 50.000 kr. for den enkelte ejendom. Disse beløbsgrænser svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1986 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres efter reglerne i § 10, stk. 4, i lov om realkreditinstitutter.

Stk. 3. Indekslån kan ydes til ombygning, forbedring og opretning, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jf. lov om sanering, eller en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 4. Indekslån kan ydes til erhvervelse og eventuel ombygning, forbedring og opretning af bebyggede ejendomme med henblik på indretning af boliger for unge under uddannelse m.fl., såfremt der gives tilsagn om rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri.

Stk. 5. Indekslån kan ydes til udbedring af byggeskader og til større ekstraordinære renoveringsarbejder samt ekstraordinær opretning af økonomien i kollegier/ungdomsboliger, såfremt der gives tilsagn om rentebidrag efter § 73 b i lov om boligbyggeri.

Stk. 6. Indekslån kan ydes til om- og tilbygning samt vedligeholdelse af kollegier/ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til opførelse efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen.

Stk. 7. Indekslån kan ydes til udbedring af ekstraordinære bygningskader i almennyttigt boligbyggeri, såfremt der gives tilsagn om rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri.

Stk. 8. Indekslån kan ydes i ganske særlige tilfælde med kommunalbestyrelsens godkendelse til ekstraordinære renoveringsarbejder i almennyttigt boligbyggeri.

Stk. 9. Indekslån kan ydes til erhvervelse samt ombygning i forbindelse med erhvervelse af ejendomme med henblik på indretning af ældreboliger, såfremt der ydes rentebidrag hertil efter § 6, stk. 2, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 10. Indekslån kan ydes til ombygning af ejendomme, der ejes af bygherren, med henblik på indretning af ældreboliger, såfremt der ydes rentebidrag hertil efter § 6, stk. 3, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 11. Boligministeren kan efter aftale med energiministeren bestemme, at lån efter § 10 a i lov om realkreditinstitutter desuden kan ydes som indekslån til opførelse og vedligeholdelse, opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af kollektive varmeleverende energiforsyningsanlæg med tilbehør, herunder ledningsnet, såfremt anlægget i overvejende grad baseres på indenlandske, herunder vedvarende, energikilder.

Stk. 12. Lån efter § 10 a i lov om realkreditinstitutter kan ydes som indekslån til opførelse og vedligeholdelse, opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af kollektive, udelukkende elproducerende, vedvarende energiforsyningsanlæg med tilbehør, herunder ledningsnet.

Stk. 13. Indekslån kan ydes til om- og tilbygning af de i § 2, stk. 1, nr. 5 og 6, nævnte ejendomme.

2. I § 4, stk. 1, 1. pkt. ændres »12 og 13« til: »12, 13 og 14«.

3. I § 4, stk. 1, nr. 2, indsættes efter »13«: »og 14«.

4. I § 4, stk. 23, indsættes efter »22«: »og 26«.

5. I § 4 indsættes som stk. 26:

»Stk. 26. Ydes lån efter § 2, stk. 14, ikke i forbindelse med ejerskifte, forfalder disse ved førstkommande ejerskifte.«

§ 4. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 3-7 og nr. 9, og § 2, stk. 6, 8, 12 og 13, amortiseres efter serielånsprincippet. For lån efter § 2, stk. 2, 3. pkt., sker amortisationen efter serielånsprincippet på kontantlånsiden. Amortisationstiden kan højst andrage:

- 1) 20½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 6, 8 og 12,
- 2) 30½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, § 2, stk. 2, 3. pkt., og § 2, stk. 13,
- 3) 50½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.

Stk. 2. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, amortiseres efter låntagerens bestemmelse enten efter serielånsprincippet, og amortisationstiden kan da højst andrage 25½ år, eller efter reglerne i stk. 6-9.

Stk. 3. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10, amortiseres efter reglerne i stk. 16-18.

Stk. 4. Lån efter § 2, stk. 11, amortiseres efter reglerne i stk. 13-15 eller efter serielånsprincippet. Amortisationstiden kan højst andrage 20½ år.

Stk. 5. Ved første termin betales alene et beløb, der svarer til rentebetalingen på de obligationer, der danner grundlag for lånet.

Stk. 6. Størrelsen af de følgende termindydelser fremkommer ved at gange den regulerede hovedstol, jf. § 3, stk. 2 og 5, med en beregningsfaktor. Ved den anden termindydelse på lånet udgør beregningsfaktoren den halvårslige kontantlånsrentesats på lånet med tillæg af 2 procentpoints. Ved de følgende termindydelser udgør den nævnte faktor beregningsfaktoren ved foregående termin med et fradrag på ½ af kontantlånsrenten.

Stk. 7. Låntagers termindbetaling kan dog ikke være mindre end rentebetalingen på obligationerne.

Stk. 8. Ved første termin betales ikke afdrag. Afdraget ved de følgende terminer beregnes som en andel af forskellen mellem termindydelser og instituttets rentebetaling på de obligationer, der modsvarer lånet. Den nævnte

andel svarer til den andel, som den oprindelige hovedstol for lånet udgjorde af den oprindelige hovedstol af de modsvarende obligationer.

Stk. 9. For lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, ophører betaling af afdrag senest efter 25½ år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Restgælden, der forfalder ved opsigelse, er restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indekslån på grundlag af udstedelse af indeksobligationer. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom.

Stk. 10. Et 10-årigt lån, der er omfattet af § 2, stk. 2, 2. pkt., og er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, kan refinansieres med 20-årige realkreditlån. Ved refinansiering af lån efter 1. pkt. bevares den hidtidige prioritetsstilling for de nye lån.

Stk. 11. Jordbrugslån, der er omfattet af § 2, stk. 2, 3. pkt., og er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, kan ydes som lån, der amortiseres som et 30-årigt indeksslån, men hvor restgælden forfalder efter 10 år.

Stk. 12. Lån efter stk. 11 kan refinansieres med 20-årige realkreditlån. Ved refinansiering af lån efter 1. pkt. bevares den hidtidige prioritetsstilling for de nye lån.

Stk. 13. Sker amortisationen af lån efter § 2, stk. 11, efter annuitetsprincippet, fremkommer terminsydelsen bortset fra 1. termin, der er afdragsfri, ved at gange den regulerede hovedstol med den på grundlag af annuitetsprincippet beregnede halvårslige ydelsesprocent.

Stk. 14. Debtors rentebetaling beregnes ved at gange den halvårslige kontantlånsrentesats på lånet med den regulerede restgæld, jf. § 3, stk. 4.

Stk. 15. Bortset fra 1. termin beregnes terminsafdraget som forskellen mellem terminsydelsen, jf. stk. 13, og debtors rentebetaling, jf. stk. 14.

Stk. 16. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10, amortiseres ved afdrag, der den første gang udgør 2,4 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Afdraget forhøjes derefter to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i priserne, der er nævnt i § 3, stk. 2.

Stk. 17. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset, jf. § 3, stk. 2, 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. 16 dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks.

Stk. 18. Sker der fald i timelønsindekset, reguleres afdraget efter stk. 16 efter dette indeks. Afdraget nedsættes med 100 pct. af det halvårslige procentvise fald.

Stk. 19. For de i stk. 16 nævnte lån ophører betaling af afdrag senest efter 35½ år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Restgælden, der forfalder ved opsigelse, er restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indeksslån på grundlag af indeksoptioner. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom.

Stk. 20. For jordbrugslån efter § 2, stk. 2, beregnes debtors rentebetaling ved at gange den halvårslige kontantlånsrentesats med et beløb svarende til kontantlånsrestgælden i foregående termin reguleret med den halvårslige procentvise ændring i nettoprisindekset. For lån, hvortil der ydes afdragsbidrag efter § 2 b, reduceres dette beløb i de første 15 år af lånets løbetid med et beløb svarende til 30 pct. af den procentvise stigning i nettoprisindekset ganget med forskellen mellem kontantlånsrentesatsen gange kontantlånsrestgælden i foregående termin og obligationsrentesatsen ganget med obligationsrestgælden i foregående termin. Ved fald i nettoprisindekset foretages denne reduktion dog ikke.

Stk. 21. Såfremt der til jordbrugslån ydes afdragsbidrag efter § 13, stk. 3-5, i lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, finder stk. 20 tilsvarende anvendelse. Ydes der afdragsbidrag efter nævnte lovs § 13, stk. 4 og 5, reduceres de i stk. 20, 2. pkt., nævnte 30 pct. dog til henholdsvis 25 og 15 pct.

Stk. 22. Lån efter § 2, stk. 2, 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 optagelse solgte obligationer udtrækkes i pari. De ved lånenes optagelse udstedte pantebreve

indestår således på sådanne vilkår, at køberen af ejendommen stilles, som om nye lån efter § 2, stk. 2, optages med bevarelse af den hidtidige prioritetsstilling. For stående lån skal der ske refinansiering senest 30½ år efter låneoptagelsen eller den seneste refinansiering. Stående lån forfalder ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften. 1.-5. pkt. kan ikke fraviges ved aftale.

Stk. 23. Hensidden i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte efter stk. 22.

Stk. 24. Lån kan ekstraordinært indfries helt eller delvis med obligationer, hvis regulerede værdi, jf. § 5, stk. 2, svarer til lånets regulerede obligationsrestgæld. Obligationerne skal være fra samme serie (afdeling), aldersklasse og rentefodsafdeling som dem, hvormed lånet er udbetalt.

Stk. 25. Ved udstykning til ejerlejligheder af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse forfalder lån efter § 2, stk. 1, nr. 9, til indfrielse i takt med salget af de enkelte lejligheder.

6. I § 5, stk. 4, nr. 2, indsættes efter »13«: »og 14«.

§ 5. Indeksobligationer skal have en påtrykt rente på 2½ pct. p.a. Boligministeren kan dog fastsætte en anden påtrykt rente.

Stk. 2. Obligationernes påtrykte værdi reguleres efter reglerne i § 3, stk. 2.

Stk. 3. Låntagernes pantebreve til instituttet, der tjener som sikkerhed for instituttets forpligtelser, skal være udstedt på sådanne vilkår, at de gennemsnitligt afgiver fornøden dækning for instituttets løbende forpligtelser.

Stk. 4. Amortisationen af obligationerne skal senest være tilendebragt efter:

- 1) 20½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 6, 8, 11 og 12,
- 2) 30½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, og § 2, stk. 13,
- 3) 50½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.

Stk. 5. For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, sker amortisationen senest efter 25½ år.

Stk. 6. For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10, sker amortisationen i takt med nedbringelsen af restgælden på låntagerens pantebreve, jf. § 4, stk. 16-18, dog senest efter 35½ år.

Stk. 7. Særlige jordbrugslån efter § 2, stk. 2, finansieres ved salg af obligationer i samme obligationsserie. Amortisationen sker gennem udtrækninger til et beløb svarende til summen af debtors ydelser, jf. § 4, stk. 1 og 20, og statens afdragsbidrag, jf. § 2 b, stk. 4, og lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, med fradrag af rentebetaling på obligationer, gennem udtrækninger i forbindelse med refinansiering, jf. § 4, stk. 22, samt i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af lånene, jf. § 4, stk. 22 og 24. Amortisationen af obligationerne skal senest være tilendebragt efter 30½ år.

7. I § 10 b indsættes efter »10 a«: », 10 c«.

§ 10 b. Unnlader et realkreditinstituts bestyrelse, direktion eller revisorer at efterkomme påbud fra tilsynet om berigtigelse af forhold, der er i strid med §§ 1, 2, 2 c, 2 d, 2 f, 3, 4 og 6, jf. §§ 9, 10, 10 a, 11 og 12, 1. pkt., samt §§ 16, 16 a, og 17, stk. 2, i lov om realkreditinstitutter eller med forskrifter fastsat af boligministeren i medfør af disse bestemmelser, kan boligministeren som tvangsmiddel pålægge de pågældende daglige eller ugentlige bøder.

8. I § 10 c indsættes efter »10 a«: », 10 c«.

§ 10 c. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der yder lån i strid med §§ 1, 2, 2 c, 2 d, 3, 4 og 6, jf. §§ 9, 10, 10 a, 11 og 12, 1. pkt., samt §§ 16, 16 a og 17, stk. 2, i lov om realkreditinstitutter.

Stk. 2. I forskrifter, der udfærdiges i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er overtrædelsen begået af et realkreditinstitut, kan der pålægges instituttet som sådant bødeansvar.