

Lovforslag nr. L 177. Fremsat den 12. marts 2003 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Denne lov finder anvendelse på realkreditobligationer og andre værdipapirer, som udstedes af realkreditinstitutter, og de realkreditlån, som ydes på grundlag heraf. Endvidere finder loven anvendelse på udenlandske kreditinstitutters udstedelse af realkreditobligationer her i landet, og de realkreditlån, som ydes på grundlag heraf.

Stk. 2. For udenlandske kreditinstitutters aktiviteter, jf. stk. 1, 2. pkt., gælder alene lovens §§ 2-19 og §§ 34-43. For udenlandske kreditinstitutter, der er koncernforbundne med danske realkreditinstitutter, gælder dog tillige §§ 20-21.

Kapitel 2

Realkreditlån

Sikkerhed for realkreditlån

§ 2. Realkreditlån ydes mod registreret pant i fast ejendom efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Realkreditlån må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve. I de tilfælde, hvor der til sikkerhed for realkreditlån tillige gives pant i løsøre, kan skadesløsbreve dog anvendes for løsurepantet.

Løbetider og afdragsprofiler

§ 3. Den maksimale løbetid er 30 år, jf. dog stk. 2. Ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal der tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser, jf. § 5.

Stk. 2. Den maksimale løbetid er 35 år for lån til alment boligbyggeri, ungdomsboliger og private andelsboliger, såfremt långivningen sker på grundlag af tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

§ 4. Lån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse kan uanset den sikkerhedsmæssige placering ikke ydes, så de amortiseres langsommere end et 30-årigt lån, der amortiseres over løbetiden med en ydelse, som udgør en fast procentdel af hovedstolen (annuitetslån), jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Kravet i stk. 1 kan inden for lånets løbetid fraviges for en periode på op til 10 år under iagttagelse af § 3, stk. 1, 2. pkt.

Lånegrænser m.v.

§ 5. Inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi kan ydes lån til følgende ejendoms-kategorier:

- 1) Ejerboliger til helårsbrug.
- 2) Private andelsboliger.
- 3) Private beboelsesejendomme til udlejning.
- 4) Alment boligbyggeri.
- 5) Ungdomsboliger.
- 6) Ældreboliger m.v.
- 7) Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål.

Stk. 2. Inden for en lånegrænse på 70 pct. af ejendommens værdi kan ydes lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier m.v.

Stk. 3. Inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi kan ydes lån til følgende ejendoms-kategorier:

- 1) Fritidshuse.
- 2) Kontor- og forretnings-ejendomme.

- 3) Industri- og håndværksejendomme.
 4) Kollektive energiforsyningsanlæg.

Stk. 4. Inden for en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi kan ydes lån til andre ejendomme, herunder ubebyggede grunde.

§ 6. Lån kan uanset § 5 ydes ud over lånegrænsen mod garanti fra offentlig myndighed for den del af långivningen, der ligger ud over lånegrænsen.

§ 7. Lån kan uanset § 5 ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af såvel realkreditlån i eget institut som foranstående lån. Lån efter 1. pkt. udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.

Stk. 2. Der må kun ydes lån efter stk. 1, såfremt pantsikkerheden ikke herved forringes væsentligt.

Stk. 3. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved indfrielse af realkreditlån i et andet institut, såfremt værdiansættelsen til brug for udmålingen af det oprindelige lån er foretaget på grundlag af godkendte anskaffelsessummer efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 4. Ved lån, der ydes til indfrielse af lån i visse almennyttige boligafdelinger, jf. lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., kan ikke betalte, forfaldne terminsydelser med påløbne renter heraf indgå i låneudmålingsgrundlaget.

Udbetaling mod garanti m.v.

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

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 låntager ikke har registreret adkomst til ejendommen, såfremt der stilles sikkerhed for, at låntager får endelig adkomst til ejendommen.

Stk. 4. Når betingelserne for at udbetale lån i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden det i

§ 11, stk. 3, nævnte dokument, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af dette dokument.

Stk. 5. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. kan der ydes lån på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån), såfremt der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis lånet ikke efter udløbet af fristen for byggeriets færdiggørelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

Stk. 6. Finanstilsynet kan fastsætte regler om ydelse af lån m.v. efter stk. 1-5.

§ 9. I sikkerhedsgrundlaget for et realkreditinstituts forpligtelser kan pantebreve for lån i alment boligbyggeri, der omprioriteres i medfør af lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., samt pantebreve for inkonverterbare lån, der overtages af Finansstyrelsen i medfør af lov om imødegåelse af indlåsningseffekter på inkonverterbare realkreditlån m.v., erstattes med en tilsvarende fordring på statskassen. Fordringen kan helt eller delvis indfries ekstraordinært ved statskassens indlevering til realkreditinstitutet af de til de pågældende lån svarende realkreditobligationer.

Stk. 2. Indehavere af rettigheder over obligationer, hvis sikkerhedsgrundlag er omfattet og ændret af stk. 1, kan ikke kræve obligationerne indfriet eller på anden måde gøre krav gældende over for realkreditinstitutet.

Værdiansættelse af ejendomme og udmåling af realkreditlån

§ 10. Realkreditinstitutet 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 markedsf forholdene for den pågældende type ejendom må skønnes at ville betale for ejendommen (markedsværdi). Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen.

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

Stk. 4. Realkreditinstitutet kan fravige stk. 2 og 3 i følgende tilfælde:

- 1) Den godkendte anskaffelsessum kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendomme, som efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. realkreditbelå-

nes på baggrund af dette beløb. Anvendelsen af det nævnte beløb forudsætter, at instituttet fra offentlig myndighed opnår de garantistillelser, som lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. hjemler.

- 2) Genanskaffelsestallet med fradrag for stand og karakter kan lægges til grund ved værdiansættelsen af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, såfremt dette er rimeligt under hensyn til ejendommens driftsresultater, alternative anvendelsesmuligheder og markedsforhold i øvrigt. Genanskaffelsestallet kan dog ikke lægges til grund for ejendomme drevet efter forretningsmæssige principper.
- 3) Genanskaffelsestallet med fradrag for stand og karakter kan lægges til grund ved værdiansættelsen af industri- og håndværks-ejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg, hvis dette er forsvarligt under hensyntagen til låntagers kreditværdighed og den fra ejendommen drevne virksomheds indtjeningsevne. Forudsætningen herfor er, at ejendommens ejer eller et selskab forbundet med ejeren anvender mere end halvdelen af ejendommen.

§ 11. Lån kan ydes på grundlag af fast ejendom, der ejes af låntager. Samtlige adkomsthavere skal som debitorer være påført pantebrevet, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1, 2. pkt., kan fraviges, hvis lånet ydes i henhold til særlig lovgivning inden for jordbrugsområdet.

Stk. 3. Lån kan ydes på grundlag af en ideel andel af en fast ejendom, såfremt der foreligger et tinglyst dokument, der knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til andelen. Samtlige adkomsthavere til den ideelle andel skal som debitor være påført pantebrevet.

Stk. 4. Ud over grund og bygninger kan bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens § 38, samt det i tinglysningslovens § 37, stk. 1, nævnte tilbehør, der er omfattet af tinglyst pantebrev i den faste ejendom, medtages ved værdiansættelsen af ejendommen.

Stk. 5. Ved værdiansættelsen af ejendommen kan uanset stk. 4 medtages det til ejendommen hørende tilbehør, der ikke er omfattet af tinglyst pantebrev i den faste ejendom, jf. tinglysningslovens §§ 37 og 38, såfremt dette alene skyldes, at tilbehøret ejes af en anden end ejeren af den faste ejendom, og såfremt der til sikkerhed for

lånet i den faste ejendom opnås pant i dette tilbehør i medfør af tinglysningslovens § 47 eller § 47 b, stk. 2.

Stk. 6. Indeks lån til ejendomme bortset fra kollektive energiforsyningsanlæg kan alene ydes på grundlag af værdien af grund og bygninger samt bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens § 38.

§ 12. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om værdiansættelse.

Stk. 2. Finanstilsynet kan fastsætte begrænsninger i adgangen til at medregne tilbehør som nævnt i § 11, stk. 4.

Stk. 3. Finanstilsynet kan fastsætte regler om adgangen til at fravige § 10, stk. 2 og 3, ved låning af ejendomme ejet af offentlig myndighed og ved udlån mod fuld offentlig garanti.

§ 13. Lån udmåles således, at det kontante provenu ligger inden for de i §§ 5-7 anførte lånegrænser for den pågældende ejendomskategori.

Stk. 2. Finanstilsynet fastsætter regler om låneudmåling.

§ 14. Finanstilsynet fastsætter regler om, hvilke ejendomme der hører til de enkelte ejendoms-kategorier, samt om indfrielse af lån, hvis ejendommen overgår til anden ejendomskategori.

Stk. 2. Såfremt en ejendom består af flere ejendoms-kategorier, skal værdiansættelse og låneudmåling ske særskilt for de enkelte ejendoms-kategorier, jf. dog stk. 3.

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

§ 15. Realkreditinstituttets satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsopbygning for lån, hvortil der ydes statsstøtte, bortset fra lån inden for jordbrugsområdet, godkendes af økonomi- og erhvervsministeren.

Realkreditlån uden for Danmark

§ 16. Finanstilsynet kan tillade, at lovens bestemmelser fraviges i forbindelse med långivning på Færøerne og i Grønland i det omfang, det tilsiges af de særlige forhold i disse landsdele.

§ 17. Ved udlån uden for Danmark, Færøerne og Grønland gælder § 4 og § 15 ikke.

Stk. 2. Finanstilsynet kan dispensere fra § 2, stk. 2, 1. pkt., ved udlån uden for Danmark, Fær-

øerne og Grønland. I særlige tilfælde kan Finanstilsynet endvidere dispensere fra bestemmelserne om maksimale løbetider i § 3.

Stk. 3. Finanstilsynet kan fastsætte lavere lånegrænser end de i § 5 nævnte ved et realkreditinstituts udlån uden for Danmark, Færøerne og Grønland.

Stk. 4. Realkreditinstitutter kan uden for Danmark, Færøerne og Grønland yde lån ud over lånegrænserne mod selvskyldnergaranti fra en offentlig myndighed, et kreditinstitut eller et forsikringselskab. Hvis garantien er stillet af et kreditinstitut eller et forsikringselskab, kan lånet dog alene ydes på grundlag af udstedelse af andre værdipapirer end realkreditobligationer.

Kapitel 3

Udstedelse af realkreditobligationer

Eneret

§ 18. Realkreditinstitutter med tilladelse her i landet har eneret til at udstede realkreditobligationer her i landet.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan et udenlandsk kreditinstitut udstede realkreditobligationer her i landet, hvis instituttet efter lov om finansiel virksomhed kan udøve virksomhed som kreditinstitut her i landet og opfylder følgende betingelser:

- 1) Hovedparten af instituttets aktiviteter skal være udlån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer eller andre værdipapirer. Såfremt instituttet er koncernforbundet med et dansk realkreditinstitut, skal instituttets aktiviteter endvidere overholde virksomhedsområdet for danske realkreditinstitutter i lov om finansiel virksomhed.
- 2) Institutets långivning og obligationsudstedelse skal være reguleret af et balanceprincip. Såfremt instituttet er koncernforbundet med et dansk realkreditinstitut, skal instituttet endvidere overholde §§ 20-21.
- 3) Realkreditobligationer, som instituttet udsteder her i landet, skal efter hjemlandets lovgivning give indehaveren samme retsstilling, som indehavere af realkreditobligationer har efter § 27.

Obligationsudstedelse og balanceprincip

§ 19. Realkreditobligationer skal være omsættelige massegældsbreve eller fondsaktiver og optaget til offentlig notering på en fondsbørs.

§ 20. Midler fremkommet ved udstedelse af realkreditobligationer eller andre værdipapirer kan alene anvendes til udlån mod pant i fast ejendom, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Finanstilsynet kan fastsætte regler om, at midler i begrænset omfang kan anvendes til andet end udlån mod pant i fast ejendom.

Stk. 3. Finanstilsynet kan tillade, at der i koncernforhold kan udstedes realkreditobligationer og andre værdipapirer i et realkreditinstitut til finansiering af realkreditlån i et andet realkreditinstitut.

§ 21. Finanstilsynet fastsætter regler om opgørelse af og grænser for:

- 1) forskellen mellem de fremtidige betalinger på udstedte realkreditobligationer og andre værdipapirer på den ene side og de fremtidige betalinger på pantebreve og finansielle instrumenter på den anden side,
- 2) den renterisiko, der følger af den i nr. 1 nævnte forskel, og
- 3) forskellen mellem indfrielsesvilkårene for udstedte realkreditobligationer og andre værdipapirer på den ene side, og pantebreve og finansielle instrumenter på den anden side.

Kapitel 4

Hæftelsesforhold m.v.

§ 22. Ydelse af realkreditlån og udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer til finansiering heraf kan ske i serier. Udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer kan ikke ske i samme serie.

Stk. 2. 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. § 24, stk. 4.

§ 23. For lånet hæfter låntagerne både med det pantsatte og personligt over for serien henholdsvis realkreditinstituttet i øvrigt.

Stk. 2. For de forpligtelser, realkreditinstituttet i øvrigt har påtaget sig, hæfter låntagerne ikke.

§ 24. 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 serie-

reservefondens midler. Låntagerne hæfter ikke personligt for dette beløb.

Stk. 2. En serie eller gruppe af serier med seriereservefond kan optage hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital. Den solidariske hæftelse efter stk. 1 kan ikke gøres gældende over for låntagerne til dækning af krav fra indskydere af hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital. For serier med tilbagebetalingspligt åbnet før den 1. januar 1973 finder 1. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 3. En serie eller gruppe af serier med seriereservefond hæfter ikke for de forpligtelser, realkreditinstituttet i øvrigt har påtaget sig.

Stk. 4. 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. I serier, som efter 1. pkt. hæfter indbyrdes, må der alene være udstedt realkreditobligationer, jf. § 22, stk. 1, 2. pkt.

§ 25. For serier, hvori låntagerne hæfter solidarisk, eller hvor der er truffet bestemmelse efter § 22, stk. 2, skal realkreditinstituttet oprette en seriereservefond. For andre serier eller grupper af serier kan instituttet vælge at oprette en seriereservefond.

Stk. 2. Det kan i vedtægterne eller lånevilkårene bestemmes, at låntagerne ved indfrielse af lånet har krav på at få udbetalt en andel af seriereservefondens.

Stk. 3. Seriens indtægter består af rente og lignende af pantebreve, indskud, bidrag, gebyr og lignende indtægter samt afkast af seriens aktiver og ikke-balanceførte poster. Seriens udgifter består af rente og lignende af obligationer og andre værdipapirer, udbetalinger af reservefondsandele, udgifter til administration og lignende, udgifter forbundet med optagelse og forrentning af hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital, tab og hensættelser til sandsynliggjorte tab på seriens aktiver og ikke-balanceførte poster samt andelen af realkreditinstituttets skat.

§ 26. Seriereservefondens midler skal holdes adskilt fra øvrige midler i realkreditinstituttet.

Stk. 2. Der skal ske overførsel af midler til en serie eller gruppe af serier med seriereservefond fra realkreditinstituttet i øvrigt, såfremt det er nødvendigt for at opfylde solvenskravet til serien eller gruppen af serier, medmindre en sådan overførsel medfører, at realkreditinstituttet i øv-

rigt ikke længere vil kunne opfylde solvenskravet.

Stk. 3. Realkreditinstituttet kan i vedtægterne eller lånevilkårene fastsætte, at der skal overføres midler fra en serie eller gruppe af serier med seriereservefond til realkreditinstituttet i øvrigt, såfremt seriereservefondens er eller bliver større end krævet.

Stk. 4. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om serier.

§ 27. Erklæres et realkreditinstitut konkurs, anvendes serierens midler opgjort efter fradrag af udgifter til konkursboets behandling og lignende, herunder udgifter til kurator, personale m.v., til betaling af krav fra indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer i den pågældende serie eller gruppe af serier med seriereservefonde samt krav på de fra konkursdekretets afsigelse påløbne renter på de nævnte fordringer. Derefter dækkes de i § 25, stk. 2, nævnte krav. Overskydende midler indgår herefter i konkursmassen, jf. konkurslovens § 32.

Stk. 2. Erklæres et realkreditinstitut konkurs, anvendes midler opgjort efter fradrag af udgifter til konkursboets behandling og lignende, herunder udgifter til kurator, personale m.v., i instituttet i øvrigt til betaling af krav fra indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer, der ikke er udstedt i serier med seriereservefonde, samt krav på de fra konkursdekretets afsigelse påløbne renter på de nævnte fordringer. Midler, der anvendes efter 1. pkt., kan dog højst udgøre de til realkreditobligationer og andre værdipapirer svarende pantebreve samt et beløb svarende til 8 pct. af pantebrevenes risikovægtede værdi. Overskydende midler indgår herefter i konkursmassen, jf. konkurslovens § 32.

§ 28. Afsigelse af konkursdekret over et realkreditinstitut kan ikke af indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer gøres gældende som årsag til førtidig indfrielse af betalingsforpligtelser og fratager ikke realkreditinstituttets låntagere disses ret til at foretage hel eller delvis indfrielse af realkreditlån i overensstemmelse med de for lånet særligt gældende indfrielsesvilkår.

§ 29. Konkursboet kan ikke erlægge en ydelse til opfyldelse af krav fra indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer på et tidligere tidspunkt, end realkreditinstituttet var be-

rettiget til at frigøre sig ved erlæggelse af ydel-
sen.

Stk. 2. Konkursboet kan ikke opsigse låneafta-
ler sikret ved tinglyst pantebrev i fast ejendom i
videre omfang, end det tilkom realkreditinsti-
tutet.

Stk. 3. Konkursboet kan ikke ændre bidrag og
lignende.

§ 30. Modregning fra en fordringshaver som
omhandlet i konkurslovens § 42 kan ikke finde
sted til opfyldelse af en fordring, som tilkommer
realkreditinstitutet.

§ 31. Konkursmassen anvendes til betaling af
krav i overensstemmelse med reglerne i kon-
kurslovens kapitel 10. Krav fra indehavere af re-
alkreditobligationer og andre værdipapirer samt
krav på de fra konkursdekretets afsigelse påløb-
ne renter på de nævnte fordringer betales dog i
lige forhold efter de i konkurslovens § 96 nævnte
krav, men før de i konkurslovens § 97 nævnte
fordringer.

§ 32. I tilfælde af betalingsstandsning skal re-
alkreditinstitutet i videst muligt omfang fortsat
opfylde sine betalingsforpligtelser i henhold til
krav fra indehavere af realkreditobligationer og
andre værdipapirer ved forfaldstid, medmindre
det beskikkede tilsyn bestemmer andet. Med det
beskikkede tilsyns samtykke kan realkreditinsti-
tutet optage lån til de i 1. pkt. nævnte betalinger
og stille sikkerhed for sådanne lån i aktiver bort-
set fra realkreditpantebreve tilhørende den eller
de serier med seriereservefond, for hvilke beta-
ling finder sted.

Stk. 2. I tilfælde af konkurs skal kurator i vi-
dest muligt omfang fortsætte eller genoptage ho-
noreringen af realkreditinstitutets forpligtelser i
form af renter og afdrag over for indehavere af
realkreditobligationer og andre værdipapirer. I
det omfang, der ikke er tilstrækkelige midler, be-
tales renter, før udtrækninger foretages. Kurator
kan optage lån til betalinger til indehavere af re-
alkreditobligationer og andre værdipapirer og
stille sikkerhed for sådanne lån i aktiver bortset
fra realkreditpantebreve tilhørende den eller de
serier med seriereservefond, for hvilke betaling
finder sted.

§ 33. Der kan ikke ske overførsel af midler
mellem serier med seriereservefond og realkre-
ditinstitutet i øvrigt efter anmeldelse af beta-
lingsstandsning eller afsigelse af konkursdekret.

Kapitel 5

Tilsyn

§ 34. Finanstilsynet påser overholdelsen af
denne lov og regler udstedt i medfør af loven.

Stk. 2. Det Finansielle Virksomhedsråd indgår
i tilsynet med institutterne inden for rådets kom-
petenceområde som fastsat i lov om finansiel
virksomhed.

Stk. 3. Finanstilsynet kan give påbud om be-
rigtigelse af forhold, der er i strid med bestem-
melserne i loven og regler udstedt i medfør af lo-
ven. Såfremt et realkreditlån er ydet i strid med
loven eller regler udfærdiget i medfør heraf, kan
Finanstilsynet med virkning for såvel realkredit-
institutet som låntageren kræve nedbringelse af
realkreditlånet, således at de nævnte bestemmel-
ser overholdes.

Stk. 4. Finanstilsynet kan i særlige tilfælde an-
vende fremmed bistand.

§ 35. Finanstilsynet kan indhente oplysninger
om fast ejendom fra andre offentlige myndighe-
der til brug for tilsynet med overholdelsen af
denne lov.

§ 36. Finanstilsynet kan fastsætte regler om
indberetninger af realkreditinstituternes

- 1) restancer, tab og nedskrivninger på udlån
samt overtagne ejendomme,
- 2) store engagementer målt i forhold til insti-
tutets balance og store nedskrivninger målt
i forhold til instituttets basiskapital (promil-
leindberetninger) og
- 3) lånetilbud.

§ 37. Som part i forholdet til Finanstilsynet an-
ses alene det realkreditinstitut eller kreditinsti-
tut, som en afgørelse truffet af Finanstilsynet ret-
ter sig i mod, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Et bestyrelsesmedlem, en revisor, en di-
rektor eller andre ledende medarbejdere i et re-
alkreditinstitut anses som parter, hvis Finanstils-
nets afgørelse i medfør af loven eller dennes for-
skrifter er rettet direkte mod pågældende.

Kapitel 6

Klageadgang

§ 38. Afgørelser truffet af Finanstilsynet i hen-
hold til loven eller regler udstedt i medfør af lo-
ven kan af den, som afgørelsen retter sig til, ind-
bringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger
efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

Stk. 2. Påbud fra Finanstilsynet om berigtigelse af lån, der er ydet i strid med bestemmelserne i loven eller regler udstedt i medfør heraf, kan indbringes for domstolene senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Afgørelser indbragt for Erhvervsankenævnet kan indbringes for domstolene senest 4 uger efter, at Erhvervsankenævnet har meddelt den pågældende nævnets afgørelse.

Kapitel 7

Straffebestemmelser

§ 39. Overtrædelse af § 2, stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., §§ 3-8, §§ 10-11, § 13, stk. 1, § 14, stk. 2 og 3, § 17, stk. 3 og 4, §§ 18-20, § 22, stk. 1, 2. pkt., § 25, stk. 1, 1. pkt., og § 26, stk. 1 og 2, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I regler udstedt i medfør af loven kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i reglerne.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.

Stk. 4. Forældelsesfristen for overtrædelse af lovens bestemmelser eller regler udstedt i medfør af loven er 5 år.

§ 40. Unnlader et realkreditinstituts bestyrelse eller direktion i rette tid at efterkomme de pligter, der efter loven eller regler udstedt i medfør af loven påhviler dem over for Finanstilsynet, kan Finanstilsynet som tvangsmiddel pålægge de pågældende daglige eller ugentlige bøder.

Stk. 2. Finanstilsynet kan som tvangsmiddel pålægge et realkreditinstituts bestyrelse eller direktion daglige eller ugentlige bøder, hvis bestyrelsen eller direktionen unnlader at efterkomme påbud fra Finanstilsynet om berigtigelse af lån, der er ydet i strid med loven eller regler udfærdiget i medfør heraf.

Kapitel 8

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 41. Loven træder i kraft den 1. januar 2004. § 4 træder dog i kraft den 1. oktober 2003.

Stk. 2. Den 1. oktober 2003 ophæves § 25 i realkreditloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 57 af 20. januar 2003. Den 1. januar 2004 ophæves § 1, stk. 4-5, § 3, § 24, §§ 26-28, §§ 40-45, §§ 47-49,

§ 52, §§ 54-59, § 97, § 100, stk. 4, § 102, stk. 2, §§ 103-103 a og § 105 i realkreditloven.

Stk. 3. Bestemmelser i lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, samt lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, finder fortsat anvendelse for lån ydet efter de nævnte love. Tilsvarende finder § 1, stk. 5, og § 4, stk. 10, 2. pkt., og stk. 12, 2. pkt., fortsat anvendelse på prioritetsstillingen for lån ydet efter bestemmelser i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 4. Nu ophævede bestemmelser i realkreditloven om lånevilkår og prioritetsstillinger, gælder fortsat for lån, der er ydet efter disse bestemmelser. Reguleringen af lån i realkreditlovens § 23, stk. 3, som affattet i § 6, nr. 1, i lov nr. 414 af 26. juni 1998 om ændring af lov om værdipapirhandel m.v. og forskellige andre love finder dog også anvendelse på lån ydet inden nævnte lovs ikrafttræden.

Stk. 5. De tidligere gældende regler i realkreditlovens § 21, §§ 23-24, § 28 og §§ 30-32, jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 8. september 1997 som ændret ved § 6 i lov nr. 414 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 491 af 1. juli 1998, finder fortsat anvendelse på byggeri, hvortil der inden den 1. januar 1999 er meddelt tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., tidligere love om boligbyggeri samt den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, såfremt långivningen sker på grundlag af det meddelte støttetilsagn.

Stk. 6. De tidligere gældende regler i realkreditlovens § 39, stk. 1-6, jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 8. september 1997 som ændret ved § 6 i lov nr. 414 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 491 af 1. juli 1998, finder fortsat anvendelse, og de tidligere gældende regler i § 21 og §§ 23-24, jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 8. september 1997 som ændret ved § 6 i lov nr. 414 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 491 af 1. juli 1998, finder fortsat anvendelse for så vidt angår de i § 39, stk. 1-6, omhandlede låneformål, hvortil kommunalbestyrelsen inden den 1. januar 2002 har meddelt tilsagn om støtte.

Stk. 7. § 4 a i lov om et finansieringsinstitut for landbrug, jf. lovbekendtgørelse nr. 699 af 5. november 1987 som ændret ved lov nr. 373 af 6. juli 1988 og lov nr. 850 af 20. december 1989, finder fortsat anvendelse for lån ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond i forbindelse med re-

finansiering af realkreditlån m.v. i landbrugs-ejendomme.

Stk. 8. §§ 20 a-20 d i lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, finder fortsat anvendelse.

Stk. 9. Bekendtgørelser udstedt i medfør af de i stk. 2 nævnte bestemmelser opretholdes. Dog ophæves Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 646 af 27. august 1998 om konkursbehandling m.v. af realkreditinstitutter.

§ 42. Statskassens tilgodehavende efter indfrielse af en ifølge § 28 c i lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, ydet statsgaranti kan med tillæg af renter og omkostninger inddrives ved udpantning.

Stk. 2. Finansstyrelsen kan inddrive de i stk. 1 nævnte beløb ved indeholdelse i løn m.v. hos den pågældende efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter i kildeskatteloven.

Stk. 3. Fødevareministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden i forbindelse med lønindeholdelsen.

Stk. 4. Finansstyrelsen kan indhente de oplysninger hos skattemyndigheder og andre offentlige myndigheder om den pågældende, som er nødvendige for at varetage inddrivelsen af de i stk. 1 nævnte beløb, herunder oplysninger om indkomst- og formueforhold.

Stk. 5. Finansstyrelsens afgørelser efter stk. 1-4 kan indbringes for finansministeren.

§ 43. Loven gælder ikke for Færøerne.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Forslaget til lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. udgør sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag om finansiell virksomhed grundlaget for den finansielle lovreform, som skal føre til en mere forenklet lovstruktur på det finansielle område. Med lovforslagene tages første skridt med henblik på at gennemføre regeringens intentioner om at skabe regelforenklning og regelmodernisering. Det er hensigten at gøre reglerne mere overskuelige og sammenlignelige til gavn for både kunder og virksomheder. Lovreformen forventes at bidrage til at skabe vækst i den finansielle sektor.

Den finansielle lovreform medfører en betydelig reduktion i antallet af finansielle love, ligesom der også sker en reduktion i antallet af de regler, der i dag samlet regulerer den finansielle sektor. Lovreformen indebærer blandt andet, at seks love med branchespecifikke regler, herunder realkreditloven, ophæves. Lovene erstattes med den finansielle lovreform af de foreslåede to nye love, henholdsvis forslag til en ny samlet lov om finansiell virksomhed, der erstatter den nuværende lov om finansiell virksomhed, og forslag til en ny lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Lovreformen bygger videre på det grundlag, som allerede er skabt med den gældende lov om finansiell virksomhed med udgangspunkt i, at ens ydelser som udgangspunkt skal behandles ens, uanset hvilken virksomhed, der udbyder ydelsen.

Med fremsættelsen af dette lovforslag tages der hensyn til et ønske om, at reglerne om realkreditinstitutters ydelse af realkreditlån og udstedelse af realkreditobligationer m.v. udskilles i en særlig lov, således at den særlige sikkerhed bag danske realkreditobligationer fremhæves. De lovgivningsmæssige krav til realkreditobligationer og de udstedende institutter er blandt årsagerne til, at realkreditobligationerne af investorer – danske som udenlandske – betragtes som særligt sikre fordringer.

Den finansielle lovreforms arbejde med forenklinger er en fortløbende proces, hvor de fremsatte lovforslag om lov om finansiell virksomhed og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. udgør et vigtigt første skridt.

Stående lån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse

Nærværende lovforslag om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. åbner som noget nyt mulighed for, at realkreditinstitutter også må tilbyde ejere af ejerboliger og fritidshuse afdragsfrie lån, sådan som det allerede er muligt for erhvervslåntagere. På baggrund heraf og af en eventuel produktudvikling fra realkreditinstitutternes side vil det blive muligt for låntagere i højere grad at tilpasse tilbagebetalingen af deres realkreditlån til deres situation i øvrigt. Forslaget vil således generelt medføre større valgmuligheder for låntagerne med hensyn til, hvor de vil placere deres opsparing. For eksempel vil boligejere med en beskednen gæld i deres ejendom kunne have fordel i at optrappe indbetalingen til pensionsopsparing mod at sætte opsparingen i ejendommen i bero, ligesom pensionister, der ønsker at optage et nedsparingslån, vil kunne have fordel af at anvende afdragsfrie lån. Endvidere vil man i en etableringsfase kunne vælge at udskyde påbegyndelsen af afdragsbetalinger til et senere tidspunkt, hvor man forventer at være bedre økonomisk stillet. Muligheden vil også kunne være interessant i forbindelse med uddannelses- eller barselsorlov, hvor låntager kan have en interesse i for en periode at nedbringe ydelserne ved ikke at skulle betale afdrag på sit realkreditlån.

Hidtil har der været et krav om, at realkreditlån til ejerboliger og fritidshuse som minimum skal tilbagebetales som et annuitetslån over 30 år. Med ovennævnte lovændring tillades der en fravigelse heraf for en periode på op til 10 år. Lånegrænserne og den maksimale løbetid for realkreditlån ændres ikke ved lovforslaget. Når der stadig er behov for disse begrænsninger, skyldes det hensynet til at bevare realkreditobligationerne som særligt sikre aktiver. Eventuel ud-

vikling fra realkreditinstitutternes side af produkter, der indeholder mulighed for låntageren til på et tidspunkt at vælge afdragsfrihed på lånet i en kortere eller længere periode, skal endvidere ske under iagttagelse af det såkaldte balanceprincip. Balanceprincippet regulerer blandt andet sammenhængen mellem betalingerne på pantebreve og de udstedte obligationer. Der foretages ingen ændringer i balanceprincippet i denne forbindelse.

Afdragsfrie lån adskiller sig fra eksempelvis annuitetslån ved, at de ikke på samme måde som de sidstnævnte umiddelbart medfører opsparing i den belånte ejendom. I forhold til lån, der færdigamortiseres, vil der ved afdragsfrie lån kunne være en refinansieringsproblematik. Uforudsete forhold som arbejdsløshed eller førtidig pensionering vil eksempelvis kunne medføre, at låntager på tidspunktet, hvor det afdragsfrie lån skal refinansieres, ikke vil kunne opnå et ønsket lån. Som følge heraf stiller lånetypen særlige krav til realkreditinstitutternes rådgivning til kunderne. Det bemærkes i denne forbindelse, at god skik m.v. er nærmere reguleret i det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Værdiansættelse af ejendomme og udmåling af realkreditlån

Med forslaget uddybes reglerne om, hvorledes realkreditinstitutterne skal fastsætte værdien af de ejendomme, som realkreditbelånes. Det vil således under nærmere fastsatte betingelser være muligt at fravige udgangspunktet om markedsværdi ved realkreditbelåningen af visse almene boliger m.v., ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, industri- og håndværksejendomme samt kollektive energiforsyningsanlæg. Desuden gives hjemmel til, at Finanstilsynet kan fastsætte regler om fravigelse af udgangspunktet om markedsværdi ved ejendomme ejet af offentlige myndigheder og udlån garanteret af offentlige myndigheder.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget skønnes ikke at få økonomiske konsekvenser for stat, amtskommuner og kommuner.

Erhvervsøkonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsen med henblik på forelæggelse for et testpanel. Styrelsen har vurderet, at konsekvenserne er af så begrænset omfang, at der ikke er behov for at forelægge lovforslaget for et testpanel.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder bestemmelser, der gennemføres inden for rammerne af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/12/EF af 20. marts 2000 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut (kreditinstitutdirektivet).

Høring

Lovforslaget har forud for fremsættelsen været i høring hos følgende myndigheder og organisationer:

Advokatrådet, Amtsrådsforeningen i Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Erhvervs sygdomssikring, Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), Arbejdsskadestyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, Børsmæglerforeningen, Centralforeningen for Danske Assurandører, Danmarks Nationalbank, Danmarks Rederiforening, Danmarks Skibskreditfond, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Autoriseret Markedsplads A/S, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Dansk Handel & Service, Dansk Industri, Dansk IT-Sikkerhedsforum, Danske Finansieringsselskabers Forening, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforening, Datatilsynet, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den Danske Fondsmæglerforening, Det Økonomiske Råd, Erhvervenes Skattesekretariat, Erhvervsdirektoratet (Grønland), Finansforbundet, Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S, Finansministeriet, Finansrådet (Danke Pengeinstitutters Forening), Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Finansstyrelsen, Fondsmæglerforeningen, Fondsrådet, Forbrugerrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Firma-Pensionskasser, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen af J.A.K. Andelskasser, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Registrerede Revisorer, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen i Danmark, Forsikringsmæglerne Brancheforening, FTF, Garantifonden for indskydere og investorer, Handel, Transport og Serviceerhvervene Interesseorganisationen (HTS-I), Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, InvesteringsForeningsRådet, Justitsministeriet, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening, Kulturministeriet, Københavns Fondsbørs A/S, Landsorganisationen i Danmark, Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtdsfond (LD), Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Pengeinstitutter-

nes Betalingssystemer A/S, Realkreditrådet, Regionale Bankers Forening, Revisionschefkredsen, Rigsombudsmanden på Færøerne, Rigsrevisionen, Sammenlutningen Danske Andelskasser, Skatteministeriet,

Socialministeriet, Statsministeriet, Udenrigsministeriet, Undervisningsministeriet, Værdipapircentralen A/S.

Vurdering af konsekvenser af lovforslag

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovreformen vurderes sammenlagt at medføre positive konsekvenser	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder bestemmelser, der gennemføres inden for rammerne af Europa-parlamentets og Rådets direktiv 2000/12/EF af 20. marts 2000 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Til § 1

§ 1 fastlægger anvendelsesområdet for nærværende lovforslag. Med forslaget tilsigtes det at regulere forhold, som vedrører realkreditinstitutternes udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer, og realkreditlån, som ydes på grundlag af denne obligationsudstedelse. Den del af realkreditinstitutternes værdipapirudstedelse, som ikke sker til finansiering af realkreditlån, er således ikke omfattet af dette lovforslag, men vil i stedet være reguleret i forslaget til lov om finansiel virksomhed, der fremsættes samtidig med nærværende lovforslag.

Foruden realkreditinstitutter med tilladelse her i landet finder loven også anvendelse på udenlandske kreditinstitutter, der udsteder realkreditobligationer her i landet. For sådanne udenlandske kreditinstitutter finder lovens bestemmelser om obligationsudstedelse og balanceprincip og om hæftelsesforhold ikke anvendelse, idet der dog stilles krav til disse forhold, jf. lovforslagets § 18 og bemærkningerne hertil. For at undgå danske realkreditinstitutters omgåelse af loven finder reglerne om balanceprincip og obligationsud-

stedelse i §§ 20-21 anvendelse på udenlandske kreditinstitutter, der er koncernforbundne med danske realkreditinstitutter. Koncernbegrebet skal forstås i overensstemmelse med det fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Kravene til udenlandske kreditinstitutter, herunder institutter, der er koncernforbundne med danske realkreditinstitutter, er uændrede i forhold til kravene i den gældende realkreditlov.

Til kapitel 2

Til § 2

Som en af hjørnestenene i lovforslaget fastslår bestemmelsens stk. 1, at realkreditlån skal sikres ved pant i fast ejendom. Princippet fremgår i den gældende realkreditlov af § 1, stk. 3. Når bestemmelsen taler om registreret pant frem for tinglyst pant, skyldes det, at reglen også gælder for realkreditinstitutternes udlån i udlandet.

Stk. 2 er identisk med den gældende realkreditlov § 1, stk. 4, hvorefter realkreditinstitutter ikke må anvende ejerpantebreve som sikkerhed for realkreditlån, og alene må anvende skadesløsbreve som sikkerhed for pant i løsøre, der belånes sammen med fast ejendom. Som det fremgår af bemærkningerne til den gæl-

dende realkreditlov, er reglen begrundet i, at hverken ejerpantebreve eller skadesløsbreve indeholder oplysninger om den underliggende fordring, og at tinglysningsbøgernes oplysningsværdi herved reduceres. Det er endvidere tillagt vægt, at der ved brug af ejerpantebreve er risiko for kollisionsproblemer ved stiftelse af sekundære panterrettigheder.

Til § 3

Som i den gældende realkreditlov fastsætter lovforslagets § 3 den maksimalt tilladte løbetid for realkreditlån til 30 år, dog 35 år for lån til alment boligbyggeri, ungdomsboliger og private andelsboliger med tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Begrænsningen i den tilladte løbetid skal sikre, at den tilstrækkelige pantsikkerhed for institutternes udlån er til stede.

§ 3, stk. 1, 2. pkt., fastslår, at der ved fastsættelsen af lånets løbetid og afdragsprofil skal tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de lånegrænser, der er fastsat for den pågældende type ejendom. Realkreditinstituttet vil således ved fastsættelsen af løbetid og afdragsprofil skulle tilstræbe, at lånet set i forhold til pantets aktuelle værdi og forventede værdiforringelse pga. fysisk og teknologisk forældelse også længere fremme i lånets løbetid vil overholde de i loven fastsatte lånegrænser. Løbetiden vil på den baggrund ikke kunne overstige pantets restlevetid i henseende til fysisk og teknologisk forældelse. Ved formuleringen af stk. 1, 2. pkt. er der tale om en præcisering af reglerne om løbetid og afdragsprofil i forhold til gældende regler.

Til § 4

Ifølge forslaget *stk. 1*, der svarer til § 25 i den gældende realkreditlov, er den langsomst mulige afdragstakt for lån til ejerboliger og fritidshuse afdragstakten på et 30-årigt annuitetslån, som har samme kontanthovedstol, og som afdrages fuldt ud over løbetiden. Kravet til afdragstakt gælder uanset lånets sikkerhedsmæssige placering.

Stk. 2 muliggør som noget nyt ydelse af afdragsfrie lån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse. En sådan mulighed har hidtil været gældende uden begrænsning for realkreditinstitutternes øvrige långivning. På grund af den mindskede pantsikkerhed ved stående lån har omfanget heraf dog været meget begrænset for den øvrige långivning. Der vil med ændringen være åbnet mulighed for yderligere produktudvikling på realkreditområdet, ligesom konkurrencesituationen mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter vil kunne blive skærpet til fordel for låntagerne.

Indførelsen af mulighed for afdragsfrie lån vil således kunne give låntagerne større mulighed for fleksibilitet, idet låneoptagelsen i højere grad vil kunne tilpasses den enkelte konkrete vilkår, herunder ved uddannelsesorlov eller barselorlov eller ved pensionisters optagelse af nedsparingslån.

Afdragsfrie lån giver umiddelbart mulighed for større forbrug i den enkelte husholdning end et lån med afdrag. Til gengæld vil forbrugsmulighederne alt andet lige være mindre i fremtiden, da afdragsfrie lån mindsker friværdien i boligen. Effekten på forbruget må derfor forventes at være positiv på kort sigt, men udlignet på længere sigt.

Ændringer, der medfører lavere ydelser for nye boligejere, har erfaringsmæssigt bidraget til stigende ejendomspriser. Forslaget kan derfor medføre pristigninger på kort sigt, men disse forventes tilsvarende udlignet på længere sigt.

Hvis de afdragsfrie lån får lige så stor succes som rentetilpasningslån, vil det betyde et årligt fald i ydelsen på ca. 2-3 mia. kr. om året. Sammenholdt med husholdningernes samlede disponible indkomst på ca. 700 mia. kr. i 2002 er der tale om en beskedent effekt på det private forbrug. Hvis afdragsfrie lån primært vinder udbredelse på bekostning af de nuværende rentetilpasningslån og nedsparingslån, vil effekten på husholdningernes samlede disponible indkomst og dermed privatforbruget være endnu mindre.

For at bevare en høj sikkerhed bag realkreditobligationerne foreslås muligheden for at tilbyde afdragsfrie lån begrænset til en fravigelse på maksimalt 10 år af det hidtil gældende amortiseringskrav efter *stk. 1*. Med denne begrænsning er det vurderet, at det ikke umiddelbart vil være nødvendigt samtidig at nedsætte lovens lånegrænser for disse typer ejendomme.

Sammenlignes et 30-årigt fastforrentet annuitetslån med et lån ydet med afdragsfrihed de første 10 år, vil den oprindelige hovedstol med annuitetslånet efter 10 år være nedbragt med ca. 20 procent, mens hovedstolen på det 10-årige afdragsfrie lån vil være uændret, hvilket er en begrænset forskel.

Efter en eller flere afdragsfrie perioder må lånet ikke amortiseres langsommere end et annuitetslån med en løbetid svarende til lånets restløbetid tillagt den eller de forudgående afdragsfrie perioders længde. Amortiseringen skal dog som minimum fastsættes som en annuitet, der sikrer, at der ved lånets udløb ikke udestår et beløb overstigende summen af de ikke-erlagte afdrag.

Eventuelle efterstående panthaveres samtykke kan – afhængig af den konkrete udformning af pantebrevene – være påkrævet ved nedsættelse af afdragets

størrelse eller anden ændring i realkreditlånets afvikling.

Eventuelle nye udlånsprodukter vil også skulle tage højde for det såkaldte balanceprincip om sammenhængen mellem betalinger på pantebreve på den ene side og realkreditinstituttets betalinger på de udstedte obligationer på den anden side. Endvidere vil det følge af forslaget § 3, stk. 1, at der ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser. Før eventuel bevilling af afdragsfrihed inde i et låneforløb påhviler det derfor realkreditinstituttet at sikre sig, at lånegrænsen overholdes, hvilket forudsætter, at der foretages en fornyet vurdering af ejendommens værdi, såfremt der er risiko for, at lånegrænsen ikke længere overholdes.

Gennemføres lovforslaget, vil det i værdiansættelsesbekendtgørelsen skulle præciseres, at det ved bevilling af kortere afdragsfrie perioder ikke altid vil være nødvendigt med en fornyet vurdering af ejendommens værdi.

Til § 5

Den foreslåede § 5 fastsætter grænserne for, hvor store lån realkreditinstitutterne har mulighed for at yde i forhold til værdien af en ejendom. Lånegrænserne i § 5 er primært fastsat af hensyn til realkreditinstitutternes pantsikkerhed for udlånet og dermed ud fra hensynet til obligationsindehaverne. Grænserne er bl.a. differentieret på baggrund af en vurdering af forskellene i pantsikkerheden for de enkelte ejendoms-kategorier.

Bestemmelsen svarer til § 26 i den gældende realkreditlov, idet den særlige regel om forhøjelse af lånegrænsen for alment boligbyggeri dog er indeholdt i lovforslagets §§ 6 og 10. Herefter vil der for alment boligbyggeri gælde de almindelige lånegrænser og krav om offentlig garanti for lån herudover, mens der i lovforslagets bestemmelser om realkreditinstitutternes værdiansættelse af alment boligbyggeri m.v. vil findes krav til en supplerende offentlig garantistillelse med en henvisning til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. bemærkningerne til § 10.

Den nærmere afgrænsning af, hvilke ejendoms-kategorier de enkelte ejendomstyper tilhører, fastsættes ved bekendtgørelse, jf. lovforslagets § 14, stk. 1.

Til § 6

Den foreslåede § 6 muliggør, at realkreditinstitutterne kan fravige de i § 5 fastsatte lånegrænser, hvis der stilles garanti fra offentlig myndighed. Dette tillæ-

des, da en offentlig garanti anses for at give institutterne mindst samme sikkerhed som pant i fast ejendom.

Bestemmelsen svarer til § 27 i den gældende realkreditlov, idet betingelsen om 'garanti eller selvskyldnerkaution' for lån ud over lånegrænsen dog foreslås reduceret til et krav om garanti, da dette findes tilstrækkeligt. Endvidere foreslås fællesbetegnelsen 'offentlig myndighed' at erstatte det tidligere 'stat og kommune'.

Da realkreditinstitutternes udlån som et grundprincip skal knyttes til sikkerhed i fast ejendom, jf. bl.a. § 2, stk. 1, er det en forudsætning for lån ud over lånegrænsen, at lånet ikke overstiger afholdte rimelige udgifter til opførelse, om- og tilbygning, vedligeholdelse eller opretning.

Endvidere er det en forudsætning, at den offentlige garanti dækker hele den del af lånets hovedstol, der overstiger de for lånet gældende lånegrænser.

Til § 7

I forslaget § 7 fastsættes rammerne for realkreditinstitutternes muligheder for at yde lån ud over lånegrænserne i § 5 i forbindelse med konvertering af eksisterende realkreditlån.

§ 7, stk. 1, som findes tilsvarende i den gældende realkreditlov, fastsætter udgangspunktet om, at et realkreditinstitut uanset lånegrænserne kan yde nye lån til indfrielse af eksisterende lån i instituttet. Når overskridelsen af lånegrænserne tillades, skyldes det, at instituttet allerede har en risiko på det lån, der indfries. Hovedstolen for det nye lån må maksimalt svare til indfrielsesbeløbet tillagt omkostningerne ved konverteringen, herunder eksempelvis kurssikring af det nye lån. Lånet må således ikke ydes til dækning af eventuelle restancer på det tidligere lån. Der kan ved ydelsen af det nye lån ske såvel løbetidsforlængelse som ændring af afdragsprofil i forhold til det eksisterende lån. Dog skal realkreditinstituttet ifølge forslaget § 7, stk. 2, sikre sig, at pantsikkerheden ikke herved forringes væsentligt. Kravet i den gældende realkreditlovs § 28, stk. 2, om, at instituttets bestyrelse skal udfærdige skriftlige retningslinjer, der sikrer mod væsentlig forringelse af instituttets pantsikkerhed ved konverteringer, vil herefter følge af det almindelige krav til finansielle virksomheders skriftlige foretningsgange i forslaget til lov om finansiel virksomhed.

Ved ejendomme overtaget på tvangsauktion kan realkreditinstituttet vælge at lade de eksisterende lån blive stående i ejendommen eller lave en såkaldt langstrakt konvertering, dvs. indfri lånet ved overtagelsen og ved videresalget uanset lånegrænsen yde et 30-årigt lån med en kontant hovedstol på op til et beløb

F. t. l. om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

svarende til omkostningerne til indfrielsen med tillæg af instituttets omkostninger ved ydelse af det nye lån.

§ 7, stk. 3, som er ny i forhold til realkreditloven, fastslår, at realkreditinstitutterne desuden har mulighed for at yde lån til konvertering af lån i et andet realkreditinstitut, hvis værdiansættelsen af pantet er sket på grundlag af godkendte anskaffelsessummer efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap. Baggrunden herfor er, at der efter den nævnte lovgivning ved etablering af almene boliger m.v. kan ske finansiering, som overstiger de almindelige lånegrænser. Bestemmelsen skal således forhindre, at låntagerne ved denne type lån fastlåses i et bestemt realkreditinstitut på grund af lånegrænserne i nærværende lovforslag. Når de sikkerhedsmæssige betænkeligheder ved, at andre realkreditinstitutter overtager disse lån, er mindre end for andre låntyper, skyldes det, at den til lånene knyttede offentlige garanti følger med over i det nye realkreditinstitut.

Den særlige regel i *stk. 4* svarer til de muligheder for omprioriteringer, der gives i lov om visse almenlyttinge boligafdelingers omprioritering m.v.

Til § 8

Den foreslåede § 8 fastsætter regler for de tilfælde, hvor den i loven i øvrigt forudsatte sikkerhed for realkreditlån ikke er til stede, men hvor realkreditinstitutterne alligevel har mulighed for midlertidigt at yde lån mod sikkerhedsstillelse, indtil den forudsatte sikkerhed opnås.

Stk. 1 muliggør lån mod sikkerhedsstillelse for sletning af præjudicerende retsanmærkninger. Tilsvarende kan der efter *stk. 2* ydes lån mod sikkerhed for fremkomst af tinglyst/registreret pantebrev. Efter *stk. 3* kan der ydes lån til en køber, mod at der stilles sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt køberen ikke får endelig adkomst til ejendommen. Desuden kan der efter *stk. 4* ydes lån mod sikkerhedsstillelse i det tilfælde, hvor der ved belåning af en ideel anpart af en ejendom endnu ikke er tinglyst/registreret en eksklusiv brugsret knyttet til anparten. *Stk. 5* muliggør långivning på grundlag af en ejendoms forventede værdi. Betingelsen herfor er, at instituttet modtager sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis den forventede værdi efterfølgende viser sig ikke at være til stede.

Finanstilsynet kan ifølge § 8, *stk. 6*, fastsætte nærmere regler om realkreditinstitutters udlån efter *stk. 1-5*. I de eksisterende bekendtgørelser er der bl.a. fastsat regler om kvaliteten af sikkerhedsstillelsen, sikker-

hedsstillelsens maksimale tidsmæssige udstrækning, og hvornår sikkerhedsstillelsen kan frigives. Endvidere er der fastsat regler om værdiansættelse og nedbringelse af lån, i tilfælde hvor den forudsatte ejendoms værdi ikke er til stede efter færdiggørelsen af et byggeri.

Forslagets § 8 svarer sammen med § 9 til bestemmelserne i § 40 i den gældende realkreditlov, idet § 40, stk. 8, om realkreditinstitutternes mulighed for indgåelse af fastkursaftaler med låntager dog er udeladt, da den allerede følger af realkreditinstitutternes muligheder inden for virksomhedsområdet. § 8 viderefører således realkreditlovens § 40, stk. 1-5 og stk. 9.

Til § 9

Forslagets § 9 er en videreførelse af den gældende realkreditlovs § 40, stk. 6 og 7, som er indført sammen med lov om visse almenlyttinge boligafdelingers omprioriteringer m.v. og lov om imødegåelse af indlånsningseffekter på inkonverterbare realkreditlån m.v., og som skal ses i sammenhæng med disse love. Bestemmelsen har til formål at lette omprioritering af alment boligbyggeri med inkonverterbare lån og at give mulighed for, at visse andre låntagere med inkonverterbare, fastforrentede nominallån kan frigøre sig fra disse uden at skulle betale for eventuelle indlånsningseffekter. Ved indlånsningseffekter forstås det forhold, at obligationerne bag et lån har en ringe likviditet, der medfører, at de bliver uforholdsmæssigt dyre at opkøbe til brug for indfrielse af realkreditlånet. Ved bestemmelsen gives der mulighed for, at Finansstyrelsen overtager betalingsforpligtelsen på lånet fra låntager, og at realkreditinstituttets sikkerhedsgrundlag herefter i stedet for pant i fast ejendom udgøres af en fordring på staten. Gældsforholdet til instituttet afvikles, hvis staten opkøber de til det oprindelige lån svarende obligationer, og indleverer disse til realkreditinstituttet.

Da statens overtagelse af gældsforholdet alene ændrer, men ikke forringer sikkerhedsgrundlaget for indehaverne af de pågældende realkreditobligationer, fastslår § 9, at obligationsindehaverne ikke kan gøre særlige krav gældende over for det pågældende realkreditinstitut i anledning af det nye sikkerhedsgrundlag.

Til § 10

Den foreslåede bestemmelse fastlægger grundprincipperne for den værdiansættelse af en ejendom, et realkreditinstitut skal foretage som grundlag for udmålingen af realkreditlånet.

Udgangspunktet for værdiansættelsen er ejendommens markedsværdi som beskrevet i *stk. 2 og 3*. Det kræves, at den fastsatte værdi skal ligge inden for den værdi, som kyndige, uafhængige erhververe med kendskab til det lokale ejendomsmarked må skønnes at ville betale kontant for ejendommen. Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen, og der skal tages hensyn til den aktuelle risiko for forværring af markedsf forholdene eller strukturændringer. Således skal realkreditinstitutterne under en højkonjunktur tage højde for, at priserne under en eventuel kommende nedgang på ejendomsmarkedet vil kunne falde. *Stk. 1-3* svarer til formuleringerne i den gældende realkreditlovs § 41.

Stk. 4 specificerer, hvornår realkreditinstitutterne kan anvende andre værdiansættelsesmetoder end markedsværdi. Det drejer sig om almene boliger m.v., ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg. For førstnævnte har værdiansættelsesmetoden været omtalt i bemærkningerne til bestemmelserne om lånegrænser og den offentlige garantistillelse, mens det for de tre sidstnævnte ejendomsstyper ikke har fremgået direkte af realkreditloven.

Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger anvender offentligt godkendte anskaffessummer som grundlag for finansieringen af forskellige ejendomsstyper. Finansieringen af anskaffessummen sker herefter delvis med realkreditlån i varierende forhold. For at muliggøre denne finansiering foreslås det, at realkreditinstitutterne i stedet for markedsværdien kan anvende de omtalte anskaffessummer. Det er en betingelse herfor, at institutterne for lånet opnår de offentlige garantier, som hjemles i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Loven hjemler i forskellige tilfælde offentlige garantier for den del af et lån, der på tidspunktet for optagelsen overstiger 65 pct. af anskaffessummen. Garantistillelsen vil således i et vist omfang kunne kompensere for den ringere sikkerhed for realkreditinstitutterne ved en værdiansættelse på grundlag af anskaffessummer i stedet for på grundlag af markedsværdi.

For ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål vil det som hidtil være muligt at foretage en værdiansættelse på baggrund af genanskaffessummer med reduktion for stand og karakter for ejendomme, der ikke drives efter forretningsmæssige principper. Ved værdiansættelsen skal det vurderes, hvilke omkostninger der eksklusive moms ville være forbundet med en genopførelse af ejendom-

men ud fra gængse priser for byggeri af tilsvarende kvalitet i området, og der skal foretages en reduktion, der afspejler ejendommens stand, alder og forventede levetid.

Da kategorien har en høj belåningsgrænse, og da der kan være betydelig forskel på genanskaffessummen og markedsværdien, vil dette efter den eksisterende hjemmel blive afspejlet i Finanstilsynets regler om realkreditinstitutternes kapitaldækning. Der vil således være øgede kapitalkrav for udlån ud over lånegrænsen målt i forhold til markedsværdien af de pågældende ejendomme, såfremt der ikke er knyttet offentlig garanti til lånet.

Også industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg vil som hidtil kunne belånes på baggrund af genanskaffessummer. Forudsætningen herfor er, at belåningen er forsvarlig under hensyntagen til låntageres kreditværdighed og virksomhedens indtjeningssevne. Såfremt låntager alene er kreditværdig i kraft af et koncernforbundet selskabs kaution eller lignende, skal kautionistens soliditet vurderes nøje. Som efter det hidtidige regelgrundlag er det desuden en betingelse, at ejendommens ejer eller et med ejeren forbundet selskab anvender mindst halvdelen af ejendommens etageareal. Principperne ved vurderingen af genanskaffessummen svarer til de nævnte for ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål.

Ligesom for ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål vil der af hensyn til sikkerheden bag realkreditobligationerne blive stillet øgede kapitalkrav for udlån ud over lånegrænsen målt i forhold til markedsværdien af industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg i Finanstilsynets regler om realkreditinstitutters kapitaldækning.

Til § 11

Den foreslåede § 11 fastsætter de krav, der stilles til låntagers adkomst til den pantsatte ejendom, og regulerer realkreditinstitutternes belåning af tilbehør til fast ejendom. Bestemmelsen svarer til § 42 i den gældende realkreditlov.

Stk. 1 fastslår, at alle ejere af den faste ejendom, der udgør sikkerhedsgrundlaget for et realkreditlån, skal være debitorer på lånet. Som konsekvens heraf kræves det, at ejernes adkomst til ejendommen fremgår af tingbogen, medmindre lånet ydes med garanti for tinglysning af adkomst, jf. § 8. Bestemmelsen udelukker ikke, at der på pantebrevet er anført meddebitorer, som ikke er medejere. Den forhindrer heller ikke, at debitorerne på et pantebrev kan være to ejere af hver

sin ejendom, såfremt de to ejendomme er sampanstet til sikkerhed for lånet.

Stk. 2 har til formål at muliggøre realkreditinstitutternes udlån i henhold til særlig jordbrugslovgivning, således at alene den, til hvem lånet ydes, skal påføres pantebrevet som debitor.

Stk. 3 muliggør belåning af ideelle anparter af ejendomme, uden at samtlige ejendommens adkomsthavere skal være meddebitorer på lånet. Som betingelse skal der være tinglyst et dokument, som knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Bestemmelsen stiller ikke krav til udformningen af samejeoverenskomsten, men overlader i stedet til det enkelte realkreditinstitut at fastsætte krav herom.

I *stk. 4* fastsættes udgangspunktet om, at tilbehør til en fast ejendom kan medtages ved værdiansættelsen. Den nærmere afgrænsning af, hvilket tilbehør som kan medtages, beror på afgrænsningen af erhvervstilbehør og ejendomstilbehør i tinglysningslovens § 37, stk. 1, og § 38 som udmøntet i retspraksis. Det er en betingelse for belåning af tilbehøret, at det omfattes af pantebrevet i den faste ejendom. Såfremt der er usikkerhed om, hvorvidt løsøre omfattes af pantet i en fast ejendom, kan det ikke medtages i værdiansættelsen. Finanstilsynet kan fastsætte regler, som begrænser realkreditinstitutternes adgang til at medregne tilbehør ved værdiansættelsen af en ejendom, jf. bemærkningerne til § 12.

I *stk. 5* bestemmes det, at der ved værdiansættelsen kan medtages løsøre, der har den i tinglysningslovens § 37 forudsatte stedlige og driftsmæssige tilknytning til den faste ejendom, men ikke omfattes af § 37, fordi ejerne af løsøret og den faste ejendom ikke er identiske. Baggrunden for bestemmelsen er, at det væsentlige for den samlede ejendomsværdi er, at løsøret hører til ejendommen, og ikke hvem der ejer løsøret. Et eksempel på dette er en forpagtet landbrugsejendom, hvor forpagteren selv ejer maskiner m.v. Betingelsen for, at løsøret kan indgå i realkreditinstitutets værdiansættelse, er, at instituttet får pant i såvel den faste ejendom som i løsøre, at instituttet tinglyser løsørepantenteretten i personbogen, at det af løsørepantebrevet fremgår, at det ligger til sikkerhed for realkreditlånet i den faste ejendom, at denne løsørepantenteret kan gøres gældende, hvis lånet i den faste ejendom misligholdes, og at instituttet efter eget valg kan gøre udlæg i løsøret eller den faste ejendom. Pantsætning af løsøret skal ske efter tinglysningslovens § 47 eller § 47 b.

For indekslån bestemmer *stk. 6*, at der alene kan ske belåning af værdien af grund, bygninger og bygnings-tilbehør, medmindre der er tale om kollektive energiforsyningsanlæg.

Til § 12

I det foreslåede § 12, *stk. 1*, gives som i den gældende lov bemyndigelse til Finanstilsynet til at fastsætte nærmere regler om realkreditinstitutternes værdiansættelse. Den foreslåede bestemmelses *stk. 2* og *3* er præciseringer i forhold til realkreditloven.

Stk. 2 bestemmer, at Finanstilsynet i reglerne om værdiansættelse kan fastsætte begrænsninger i adgangen til at medregne erhvervs- og bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens §§ 37 og 38. Under hensyn til sikkerheden bag realkreditobligationerne er dette p.t. gjort for visse vej- og trafik anlæg, erhvervstilbehør for kontor- og forretningsejendomme og fritidshuse til udlejning samt for landbrugsejendommens driftsinventar og besætninger m.v.

I *stk. 3* præciseres det endvidere, at Finanstilsynet i reglerne om værdiansættelse kan fravige det almindelige krav om anvendelse af markedsværdi for offentligt ejede ejendomme og offentligt garanterede udlån. For sådanne udlån er der p.t. i bekendtgørelsesform åbnet mulighed for, at genanskaffelsessummen med fradrag for stand og karakter i visse tilfælde kan anvendes.

Til § 13

Efter at et realkreditinstitut i forbindelse med långivning har fastsat en værdi af ejendommen, skal instituttet ifølge den foreslåede § 13 udmåle lånet således, at provenuet ligger inden for den for ejendommen fastsatte lånegrænse. *Stk. 2* giver hjemmel til Finanstilsynet til at fastsætte regler om låneudmåling. § 13 viderefører en tilsvarende bestemmelse i realkreditloven.

Til § 14

Forslagets § 14 viderefører en eksisterende hjemmel i § 45 i den gældende realkreditlov.

Efter *stk. 1* har Finanstilsynet hjemmel til at fastsætte regler om afgrænsningen af de enkelte ejendoms-kategorier som nævnt i § 5. Hjemlen kan desuden anvendes til at fastsætte regler for de tilfælde, hvor en ejendom efter ydelsen af realkreditlånet overgår til en anden ejendoms-kategori.

Stk. 2 bestemmer, at der ved långivning skal ske værdiansættelse og låneudmåling for hver enkelt af de forskellige ejendoms-kategorier, som en ejendom består af. Som en undtagelse hertil er der i *stk. 3* fastsat en bagatelgrænse, hvorefter ejendommen som helhed kan belånes efter reglerne for én ejendoms-kategori, hvis mindst 80 % af ejendommens samlede bruttoetageareal tilhører denne kategori.

Til § 15

Forslagets § 15 bemyndiger økonomi- og erhvervsministeren til at godkende realkreditinstitutternes satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag for lån med statsstøtte. Bestemmelsen skal varetage statsfinansielle hensyn. Når långivning på jordbrugsområdet undtages, skyldes det, at denne långivning sker i henhold til særlig lovgivning. Bestemmelsen viderefører en bestemmelse i realkreditloven, idet der dog i forhold til realkreditlovens formulering er foretaget en ændring på grund af ressortomlægninger.

Til § 16

Den foreslåede § 16, som er en videreførelse af en tilsvarende bestemmelse i realkreditloven, muliggør, at Finanstilsynet kan tillade fravigelse af lovens bestemmelser. Med hjemmel i den tilsvarende bestemmelse i realkreditloven har Finanstilsynet udstedt en bekendtgørelse om realkreditforhold i Grønland, hvor der bl.a. er fastsat bestemmelser om værdiansættelse og låneudmåling.

Til § 17

Forslagets § 17 fastlægger, på hvilke områder loven kan fraviges ved långivning uden for Danmark, Færøerne og Grønland. Ud over en tilføjelse i stk. 3 er bestemmelsen indholdsmæssigt uændret i forhold til realkreditlovens tilsvarende bestemmelse om långivning i udlandet.

Stk. 1 fastsætter, at amortiseringskravet for lån til ejerboliger og fritidshuse og bemyndigelsen til ministeren til at fastsætte satser for gebyrer m.v. for lån med statstilskud ikke finder anvendelse.

Stk. 2, 1. pkt., gør det muligt for Finanstilsynet at dispensere fra forbuddet mod ejerpantebreve og skadesløsbreve. Baggrunden herfor er, at realkreditbelåningen i visse andre lande baseres på ejerpantebreve og lignende. For at dispensation kan opnås, skal instituttet sandsynliggøre, at der ikke herved er risiko for instituttets pantsikkerhed, herunder at der ikke er væsentlig risiko for kollisionsproblemer ved stiftelse af sekundære panterettigheder. Endvidere gør *stk. 2, 2. pkt.*, det muligt for Finanstilsynet at dispensere fra bestemmelserne om maksimale løbetider under hensyn til det udenlandske marked, hvor långivningen foretages. Der vil kun i særlige tilfælde kunne gives tilladelse til långivning uden maksimal løbetid. Såfremt realkreditinstitutterne yder variabelt forrentede lån med en løbetid, der afhænger af den faktiske renteutvikling, skal det, hvis der ikke er opnået dispensation fra reglerne, være fastsat, at restgælden ved udløbet af den maksimale løbetid skal indfries af låntager –

eventuelt ved hjælp af et refinansieringslån, hvis pantets værdi på dette tidspunkt muliggør dette.

Som noget nyt foreslås det i *stk. 3*, at der gives hjemmel til Finanstilsynet til at reducere lånegrænserne ved udlån i udlandet. Bestemmelsen kan anvendes i tilfælde, hvor den pantsikkerhed, et institut kan opnå, på grund af tinglysningsregler, tvangsfuldbyrdsregler eller lignende forhold ikke kan anses for tilstrækkeligt betryggende til, at belåning inden for de normale lånegrænser bør tillades.

Stk. 4 gør det af hensyn til institutternes konkurrenceevne i udlandet muligt at yde lån ud over de fastsatte lånegrænser mod såvel offentlig selvskyldnergaranti som selvskyldnergaranti fra et kreditinstitut eller et forsikringsselskab. I de to sidstnævnte tilfælde kræves det dog af hensyn til sikkerheden bag realkreditobligationerne, at långivningen kun må finansieres med andre værdipapirer end realkreditobligationer.

*Til kapitel 3**Til § 18*

Realkreditinstitutternes eneret til udstedelse af realkreditobligationer er fundamentet for det danske realkreditsystem. Eneretten og de krav, som samtidig stilles til realkreditobligationerne og de udstedende institutter, er grundlaget for, at realkreditobligationerne af investorer, i anden regulering m.v. kan betragtes som særligt sikre fordringer.

Realkreditinstitutternes eneret fremgår af forslaget til lov om finansiel virksomhed, der fremsættes samtidig med nærværende lovforslag. I nærværende lovforslags § 18, *stk. 2*, præciseres det, under hvilke betingelser også udenlandske kreditinstitutter kan blive omfattet af denne eneret til at udstede realkreditobligationer her i landet. Forslagets § 18 viderefører de betingelser, som stilles herfor i realkreditlovens §§ 3 og 4.

En overordnet forudsætning for, at udenlandske kreditinstitutter kan udstede realkreditobligationer her i landet, er, at de i øvrigt overholder kravene til sådanne institutters aktiviteter her i landet ved filialetablering eller grænseoverskridende tjenesteydelser som fastsat i det fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Derudover stilles der krav til kreditinstitutternes virksomhedsområde, krav om et balanceprincip og krav om en lovsikret separatiststilling for obligationsindehaverne i hjemlandets lovgivning. Hovedparten af kreditinstituttets aktiviteter skal være udlån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer eller andre værdipapirer. Balanceprincippet

skal ikke nødvendigvis være identisk med det, der gælder for danske realkreditinstitutter, men indebære tilnærmelsesvis samme sikkerhed mod likviditets, rente- og valutakursrisici vedrørende udlånsvirksomheden. Endelig skal obligationsindehaverne efter lovgivningen i hjemlandet have tilnærmelsesvis samme separatiststilling i en konkurssituation, som obligationsindehaverne tildeles efter nærværende lovforslag.

Der er i EU's kreditinstitutdirektiv (2000/12/EF) anerkendt, at medlemsstaterne kan fastsætte særlige retsfor skrifter til beskyttelse af samfundsmæssige interesser. Det har derfor været muligt for Danmark at fastsætte særlige vilkår for udstedelse af realkreditobligationer her i landet, også når dette sker som grænseoverskridende virksomhed.

Baggrunden for, at der ikke gælder helt samme regelsæt for de udenlandske kreditinstitutter som for danske realkreditinstitutter, er, at EU's kreditinstitutdirektiv fordrer fri etableringsret for kreditinstitutter og fri udveksling af kreditinstitutters tjenesteydelser. For reelt at muliggøre grænseoverskridende virksomhed er det nødvendigt, at visse af de krav, som stilles til danske realkreditinstitutter, ikke stilles til udenlandske kreditinstitutter.

Forslagets *stk. 2, nr. 1, 2. pkt.*, skal hindre realkreditinstitutter med tilladelse her i landet i at udnytte de mere lempelige regler mht. virksomhedsområde, som gælder for udenlandske realkreditinstitutter, der vil udstede realkreditobligationer her i landet. Af samme årsag er det i *stk. 2, nr. 2, 2. pkt.*, bestemt, at §§ 20-21 om obligationsudstedelse og balanceprincip fuldt ud finder anvendelse for udenlandske kreditinstitutter, der er koncernforbundne med danske realkreditinstitutter. Som nævnt under bemærkningerne til § 1 skal koncernbegrebet forstås i overensstemmelse med koncerndefinitionen i det fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Til § 19

Forslagets § 19 viderefører de eksisterende krav til realkreditobligationer i realkreditlovens § 1, stk. 5. Realkreditobligationer kan herefter være omsættelige masse gældsbreve, dvs. fysiske værdipapirer, der er ihændehaverpapirer, eller fondsaktiver. Obligationerne skal være optaget til offentlig notering på en fondsbørs.

Til § 20

Med forslagens *stk. 1* fastlægges princippet om, at realkreditinstitutters finansiering skal ske ved udstedelse af obligationer og andre værdipapirer, og at midler fremkommet fra denne finansiering alene må anvendes

til udlån mod pant i fast ejendom. Det foreslåede *stk. 2* hjemler, at der fastsættes regler om fravigelse af princippet i stk. 1. Den tilsvarende hjemmel i realkreditloven er anvendt til at fastsætte placeringsregler for blokemissioner, udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer i forbindelse med indgåelse af kursaftaler og ved paristraksindfrielse. Endvidere er der fastsat regler om, at midler fremkommet ved indfrielse af eksisterende udlån midlertidigt kan anbringes i sikre og likvide værdipapirer i samme valuta og med tilnærmelsesvis samme betalingsrække, som de obligationer, der har finansieret det indfrie de udlån. Formålet er bl.a. at give instituttet og dets låntagere mulighed for at blive indfriet med andre end de bagvedliggende obligationer, idet det i praksis i visse tilfælde har vist sig umuligt at opkøbe disse. Derudover har formålet været at tage hensyn til førtidige indfrielse foranlediget af tab på udlånsvirksomheden og i forbindelse med finansieringen af lån i danske kroner ved euroobligationer. Bestemmelsens *stk. 1 og 2* viderefører realkreditlovens § 48.

I det foreslåede *stk. 3* er indsat en ny hjemmel til Finans tilsynet til at give tilladelse til såkaldt fælles funding inden for koncerner. Denne form for fælles funding har hidtil været mulig, uden der dog har været fastsat nærmere regler herom. Det er en forudsætning for tilladelse til fælles funding efter bestemmelsen, at obligationsindehaverne opnår tilnærmelsesvis samme sikkerhed, som den sikkerhed, de ville have opnået, hvis udlånet kun var foretaget i det udstedende institut. Der vil ikke være mulighed for at tillade fælles funding mellem ikke-koncernforbundne realkreditinstitutter. Koncernbegrebet skal forstås i overensstemmelse med definitionen herpå i det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Til § 21

Den foreslåede § 21, som svarer til § 49 i den gældende realkreditlov, fastlægger det såkaldte balanceprincip, der har til formål at begrænse den markedsrisiko, som realkreditinstitutter kan påtage sig. Princippet sikrer balance mellem på den ene side de indbetalinger, realkreditinstitutterne modtager fra pantebreve og finansielle instrumenter, og på den anden side de udbetalinger, der sker til ejerne af de udstedte realkreditobligationer og andre værdipapirer. Denne likviditetsstyring begrænser endvidere realkreditinstitutternes potentielle tab i forbindelse med ændringer i renteniveauet eller forholdet mellem de korte og lange renter (rentestrukturen).

Hensynet til sikkerhed skal imidlertid afvejes i forhold til de begrænsninger, som balanceprincippet indebærer i forhold til realkreditinstitutternes udstedelse af obligationer og andre værdipapirer. Med hjemlen til at udstede regler om balanceringen kan der bl.a. gives realkreditinstitutterne mulighed for en vis smidighed i udstedelse af realkreditobligationer uden at påføre institutterne væsentlige rente- eller likviditetsrisici. En smidig udstedelse af realkreditobligationer og andre værdipapirer kan gøre det billigere for kunder at låne i et realkreditinstitut og er samtidig en forudsætning for, at realkreditinstitutterne kan klare sig i den internationale konkurrence.

Balanceprincippet indebærer, som ovenfor beskrevet, dels en regulering af de løbende forskelle mellem ind- og udbetalinger, dels en regulering af renterisikoen. Balanceprincippet gælder over hele porteføljens løbetid.

Der skal skelnes mellem reguleringen af et betalingsunderskud henholdsvis overskud inden for balanceprincippet, idet et betalingsunderskud medfører et finansieringsbehov for realkreditinstituttet, hvorimod et betalingsoverskud risikomæssigt kun er påvirket af placeringen af overskuddet.

Likviditetsoverskuddet skal derfor kun reguleres af renterisikoen fra placeringen af overskuddet, jf. bestemmelsens *nr. 2*, og af et krav om placering af overskuddet i sikre og likvide aktiver.

Finanstilsynet vil som hidtil kunne udstede regler om balanceringen. Det er overordnet hensigten at videreføre de gældende regler.

Finanstilsynet fastsætter efter bestemmelsens *nr. 1* regler for opgørelse af og grænser for likviditetsunderskud. Likviditetsgrænserne har efter de hidtidige regler ikke fundet anvendelse for likviditetsunderskud, der modsvares af likviditetsplaceringer underlagt placeringsregler.

Grænserne for betalingsforskelle og renterisici inden for balanceprincippet udmåles på basis af tilbagediskonterede fremtidige likviditetsstrømme. Dette skyldes, at en placerings- og/eller lånerente kan have en ikke ubetydelig indflydelse på den akkumulerede betalingsforskels fremtidige størrelse.

Betalingsstrømme og renterisici i forbindelse med realkreditinstitutters anvendelse af finansielle instrumenter kan beregnes ved hjælp af finansielle modeller, således at afdækningen sker på porteføljeniveau og ikke enkeltlånsniveau.

Efter bestemmelsens *nr. 2* fastsætter Finanstilsynet regler for opgørelse af og grænser for den renterisiko, der følger af et likviditetsoverskud. Renterisikoen vil som efter den eksisterende bekendtgørelse skulle be-

regnes for en renteændring på 1 procentpoint ved parallelle og ikke-parallelle renteskift. Dette sker for at tage højde for forskellige rentestrukturudviklinger. Renterisikoen beregnes således også for modsatte renteændringer på 1 procentpoint i henholdsvis de korte og de lange renter. Da renter i forskellige valutaer kan udvikle sig forskelligt, kan der ved opgørelserne af renterisikoen ikke modregnes mellem renterisici i forskellige valutaer.

En forskel i indfrielsesvilkårene for udstedte realkreditobligationer og andre værdipapirer på den ene side og pantebreve og finansielle instrumenter på den anden side kan indebære en risiko for, at instituttet får tab.

Eksempelvis kan det give instituttet tab, hvis der ydes realkreditlån, som låntagerne kan indfri til kurs 100 (konverterbart lån), samtidig med at disse finansieres ved udstedelse af realkreditobligationer uden en sådan indfrielsesmulighed (inkonverterbare obligationer).

Hvis instituttet tilbyder låntagere med rentetilpasningslån et loft for den maksimale rente, låntageren skal betale, uanset det faktiske renteniveau på refinansieringstidspunktet, kan der opstå en lignende tabsrisiko. Denne risiko kan af instituttet afdækkes ved at indgå en optionsforretning med et pengeinstitut eller en anden finansiell virksomhed.

Finanstilsynet fastsætter efter bestemmelsens *nr. 3* regler om disse risici. Efter den eksisterende bekendtgørelse kan instituttet foretage afdækning på porteføljeniveau af finansielle kontrakter, i det omfang en sådan afdækning ikke væsentligt afviger fra en tilsvarende afdækning på enkeltlåsniveau. Institutterne vil ikke kunne finansiere konverterbare udlån ved at udstede inkonverterbare obligationer eller påtage sig andre tilsvarende konverteringsrisici inden for balanceprincippet. Institutterne vil heller ikke kunne give rentetilpasningslån med et loft for den maksimale rente, som låntageren skal betale, uden at afdække risikoen herved.

Til kapitel 4

Til § 22

Den foreslåede bestemmelse introducerer realkreditinstitutternes mulighed for at yde lån og udstede realkreditobligationer og andre værdipapirer i serier, jf. *stk. 1*, og fastslår institutternes mulighed for at begrænse hæftelsen over for obligationsindehaverne, jf. *stk. 2*. § 22 viderefører tilsvarende regler i realkreditlovens § 54.

Et realkreditinstitut kan vælge at yde lån og udstede realkreditobligationer til finansiering heraf uden serieopdeling. I sådanne tilfælde hæfter instituttet efter de almindelige formueretlige principper med hele sin formue over for indehaverne af de udstedte obligationer, og det er således instituttets risiko, hvis låntagerne ikke overholder deres forpligtelser i henhold til låneaftalen.

Vælger instituttet at opdele udlån og udstedelse af realkreditobligationer eller andre værdipapirer i serier, kan dette ske med samme hæftelse som nævnt ovenfor eller med særlige bestemmelser for hæftelsen. Sker det uden særlige bestemmelser i serievilkårene om hæftelsen over for indehaverne af realkreditobligationer eller andre værdipapirer, er serieopdelingen alene en metode til at knytte bestemte lån sammen med bestemte obligationer. I dette tilfælde og ved udstedelser uden serieopdeling betegnes lån og obligationer som udstedt i 'instituttet i øvrigt'. Instituttet kan i stedet beslutte at fastsætte bestemmelser i serievilkårene om, at indehaverne af realkreditobligationer eller andre værdipapirer alene kan rette deres krav mod serien og eventuelt andre serier, som hæfter solidarisk med førnævnte serie. De pågældende obligationsindehavere vil herefter ikke kunne rette deres krav mod øvrige serier eller mod instituttet som sådan. Hver serie vil udgøres af tilgodehavendet for de lån, som er finansieret ved obligationsudstedelsen i serien, og passiver i form af udstedte obligationer eller andre værdipapirer.

I § 22, stk. 1, 2. pkt., fastslås det, at realkreditobligationer og andre værdipapirer ikke må udstedes i samme serie. Denne regel følger af, at der stilles forskellige krav til realkreditobligationer og andre værdipapirer.

Til § 23

I forslagens § 23 fastsættes regler for låntagers hæftelse. § 23, stk. 1, fastslår, at låntagere hæfter både med det pantsatte og personligt for et realkreditlån. Det kan således ikke i lånevilkårene aftales, at realkreditinstitutet alene kan søge sig fyldestgjort i pantet. Stk. 2 bestemmer, at låntagerne ikke hæfter for realkreditinstitutets forpligtelser i øvrigt. Der kan dog inden for serierne være solidarisk hæftelse, jf. § 24. § 23 viderefører realkreditlovens § 55.

Til § 24

I den foreslåede § 24 fastsættes forskellige regler for seriers hæftelses- og kapitalforhold.

§ 24, stk. 1, fastsætter de rammer, inden for hvilke låntagere kan hæfte solidarisk ud over forpligtelserne

for realkreditlånet. Det kan i lånevilkårene bestemmes, at låntagerne ud over lånet hæfter for andre forpligtelser i en serie, herunder for andre låntageres lån. Solidarisk hæftelse kan ikke aftales for lån, der ikke er ydet i en serie, men i instituttet i øvrigt. Den solidariske hæftelse vil i givet fald blive aktualiseret ved opkrævning af ekstraordinære indbetalinger til den seriereservefond, som efter § 25, stk. 1, 1. pkt., skal oprettes. Omfanget af den solidariske hæftelse skal angives som en andel af lånets hovedstol og kan ikke fastsættes til et beløb, der er større end denne. Det krav, der kan gøres gældende ifølge den solidariske hæftelse, nedsættes med en forholdsmæssig andel af seriereservefondens midler. På grund af den solidariske hæftelses særlige karakter hæfter låntagerne ikke personligt herfor, og serien kan således alene søge fyldestgørelse i den pantsatte ejendom.

Stk. 2 muliggør, at der kan optages hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital i serier, hvor der er oprettet seriereservefond. Serierne forpligtelser i den forbindelse kan ikke gøres gældende over for låntagere, der måtte have påtaget sig solidarisk ansvar. Såfremt midlerne i seriereservefonden er opbrugt, kan eventuel solidarisk hæftelse derfor kun gøres gældende, efter at krav vedrørende hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital er nedskrevet fuldt ud.

Serier med tilbagebetalingspligt åbnet før den 1. januar 1973 har ikke mulighed for at optage hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital. Årsagen til denne undtagelse er, at optagelsen normalt vil være i strid med serierne vedtægter.

Stk. 3 fastslår, at en serie med seriereservefonde ikke hæfter for de forpligtelser, realkreditinstitutet i øvrigt har påtaget sig.

I stk. 4 gives der mulighed for indbyrdes solidarisk hæftelse mellem serier under forudsætning af gensidighed. Der kan ikke fastsættes indbyrdes hæftelse mellem serier med realkreditobligationer og serier med andre værdipapirer, hvilket skal ses i sammenhæng med forbuddet mod sammenblanding af realkreditobligationer og andre værdipapirer.

§ 24, stk. 1, 3 og 4, er indholdsmæssigt uændrede i forhold til realkreditlovens § 56. Formuleringen af stk. 2 er ændret som konsekvens af ændrede solvensregler i det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed. Endvidere præciseres det i stk. 2 og 3, at bestemmelserne omhandler serier med seriereservefonde.

Til § 25

Forslagets § 25 fastsætter regler for seriereservefonde, hvorved forstås særlige reserver, som henlæg-

ges til dækning af en series forpligtelser over for obligationsindehavere m.v.

En seriereservefond skal efter *stk. 1* oprettes, hvis der er truffet bestemmelse om afgrænset hæftelse, jf. § 22, stk. 2, eller hvis låntagerne hæfter solidarisk for seriens forpligtelser. I andre tilfælde kan instituttet vælge at oprette en seriereservefond.

Stk. 2 giver mulighed for at aftale, at låntagere, der indfrier deres lån ordinært eller ekstraordinært, kan få udbetalt en vis andel af seriereservefonden.

I *stk. 3* er der fastsat bestemmelser om indtægter og udgifter for serier. Der er hidtil i medfør af realkreditloven udstedt nærmere regler om opgørelse af indtægter og udgifter for serier eller grupper af serier med seriereservefonde, hvilket også påtænkes fremover.

§ 25 viderefører § 57 i realkreditloven, idet der dog er foretaget konsekvensrettelser i stk. 3 som følge af de ændrede solvensregler i forslaget til lov om finansiel virksomhed.

Til § 26

Stk. 1 i den foreslåede § 26 fastsætter, at seriereservefondens midler skal holdes adskilt fra instituttets øvrige midler. Der er tale om en regnskabsmæssig adskillelse, som skal ske af hensyn til obligationsindehavernes separatiststilling, jf. forslagets § 27.

Ved *stk. 2* bestemmes det, at der til opfyldelse af kravene til seriers solvens skal overføres midler til serier med seriereservefonde fra instituttet i øvrigt i det omfang, det er muligt under hensyn til solvenskravet til instituttet i øvrigt. De nærmere krav til seriers solvens er fastlagt i det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed. Overførsel vil være nødvendig i forbindelse med åbningen af en ny serie, eller hvis serien er nødlidende.

Stk. 3 muliggør, at der også kan overføres midler den modsatte vej fra serier med seriereservefonde til instituttet i øvrigt, under forudsætning af at solvenskravet til serierne overholdes. Overførslen forudsætter bestemmelser herom i serie- og lånevilkår.

Stk. 4 giver hjemmel til Finanstilsynet til at fastsætte nærmere regler for serier. Dette er hidtil gjort ved udstedelse af en bekendtgørelse om serieregnskaber i realkreditinstitutter og en bekendtgørelse om konkursbehandling m.v. af realkreditinstitutter. Det påtænkes som nævnt ovenfor også fremover at fastsætte regler om serieregnskaber, mens sidstnævnte bekendtgørelse om konkursbehandling findes at kunne udgå, jf. § 41, stk. 9, idet bestemmelserne heri fremover vil følge af nærværende forslag til lov samt af det fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed. Det påtænkes nærmere at undersøge, om der i Finanstilsy-

nets regler om serier skal stilles krav om, at værdipapirer i Værdipapircentralen skal registreres som tilhørende de enkelte serier.

§ 26 viderefører realkreditlovens § 58, idet der dog ved en ændring af ordlyden i stk. 2 og 3 er sket en præcisering af, at krav om overførsel til opfyldelse af solvenskrav vedrører serier eller grupper af serier med seriereservefonde, da solvenskravet er knyttet til sådanne, jf. forslaget til lov om finansiel virksomhed.

Til § 27

Forslagets § 27 tildeler som en fravigelse fra konkurslovens almindelige regler separatistret til indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer udstedt til ydelse af lån mod sikkerhed i fast ejendom. Obligationsindehavere har således mulighed for at blive dækket forud for realkreditinstituttets øvrige kreditorer i en konkurssituation.

Stk. 1 giver separatistret til krav, herunder for påløbne renter fra konkursdekretets afsigelse, for indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer, der finansierer realkreditlån, og som er udstedt i serier eller grupper af serier med seriereservefond. Endvidere gives herefter separatistret for krav fra låntagere på andele af seriereservefonde. De pågældende krav kan fyldestgøres efter fradrag af udgifter relateret til bobehandlingen, hvorefter de overskydende midler indgår i konkursmassen.

Stk. 2 giver separatistret til krav, herunder for påløbne renter fra konkursdekretets afsigelse, for indehavere af realkreditobligationer og værdipapirer, der finansierer realkreditlån, og som er udstedt i øvrigt. Også her fradrages først de forholdsvise udgifter til bobehandling. De krav, der honoreres, kan dog højest svare til pantebrevene samt 8 pct. af pantebrevens risikovægtede værdi, svarende til solvenskravet til realkreditudlånet som fastsat med hjemmel i det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed. Overskydende midler indgår i konkursmassen.

Udgifterne til bobehandlingen fordeles mellem serierne og instituttet i øvrigt i overensstemmelse med de af realkreditinstituttet før konkursdekretets afsigelse anvendte fordelingsnøgler for udgifter.

Bestemmelsen viderefører realkreditlovens § 59, stk. 1 og 2.

Til § 28

Forslagets § 28 har til formål at sørge for, at betalingsstrømmene til og fra et realkreditinstitut under konkursbehandling så vidt muligt kan foregå normalt, dvs. som inden konkursen, og at låntagerne kan opta-

ge lange lån i realkreditinstitutter i tillid til ikke at skulle indfri lånet førtidigt på grund af realkreditinstituttets forhold. Bestemmelsen sikrer samtidig låntagerne uændrede vilkår for indfrielse under konkursbehandling.

Bestemmelsen er ny i forhold til den gældende realkreditlov, men har hidtil indgået i en bekendtgørelse om konkursbehandling m.v. af realkreditinstitutter, der ophæves, jf. § 41, stk. 9, og bemærkningerne til § 26.

Til § 29

Den foreslåede bestemmelse har ligesom den forrige til formål at sørge for, at konkursboet så vidt muligt fungerer som et normalt realkreditinstitut. Bestemmelsen fastlægger begrænsninger i konkursboets muligheder, således at låntagere og investorer i realkreditobligationer m.v. henholdsvis kan indgå låneaftaler og købe realkreditobligationer og andre værdipapirer i tillid til, at aftalerne ikke opsiges førtidigt, ydelser erlægges førtidigt eller bidragssatser ændres. Dette har endvidere betydning for muligheden for at tildele realkreditobligationer status som særligt 'guldrandede' papirer.

§ 29 viderefører realkreditlovens § 59, stk. 3-5.

Til § 30

Forslagets § 30 indskrænker den udvidede modregningsadgang i konkurslovens § 42, således at alene den almindeligt gældende modregningsadgang består. Baggrunden herfor er, at den udvidede modregningsadgang vil være i strid med principperne bag de separatistrettigheder, der er tillagt indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer. Herudover vil modregningsadgangen være i strid med, at indehavere af realkreditobligationer – såfremt disse ikke dækkes via separatistkravene – har en privilegeret fordring, der står foran de øvrige kreditorer. Bestemmelsen indskrænker ikke låntageres mulighed for i overensstemmelse med låneaftalen at indfri lånet ved indlevering af de til lånet svarende obligationer.

Bestemmelsen svarer til realkreditlovens § 59, stk. 6.

Til § 31

Forslagets § 31 svarer til realkreditlovens § 59, stk. 7.

Efter at obligationsindehaverne er blevet fyldestgjort i de respektive serier, indgår de overskydende midler i konkursmassen i overensstemmelse med de almindelige regler i konkursloven herom. Konkursmassen anvendes til fyldestgørelse af konkurskredito-

erne i overensstemmelse med konkurslovens kapitel 10 om konkursordenen. Eventuelle ufyldstgjorte krav fra indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer betales før de simple fordringer nævnt i konkurslovens § 97. Sådanne ufyldstgjorte krav dækkes i forhold til restfordringens størrelse. Hvis det i vilkåret for en serie er bestemt, at obligationsindehaverne alene kan rette deres krav mod den pågældende serie eller serier, der hæfter solidarisk hermed, kan ufyldstgjorte krav dog ikke rettes mod konkursmassen.

Indskydere af hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital er efterstillet alle andre konkurskreditorer.

Til § 32

Den foreslåede § 32 er ny i forhold til realkreditloven, men har hidtil indgået i bekendtgørelsen om konkursbehandling af realkreditinstitutter.

Stk. 1 omhandler betalingsstandsning, mens *stk. 2* vedrører konkurs. Bestemmelserne har til formål at sørge for, at realkreditinstituttet henholdsvis boet i videst muligt omfang gennemfører betalinger til indehavere af realkreditobligationer og andre værdipapirer udstedt til finansiering af realkreditlån. Der åbnes mulighed for, at realkreditinstituttet henholdsvis boet kan optage lån og stille sikkerhed herfor, hvis det er påkrævet for at fremskaffe den nødvendige likviditet til honoreringen af de nævnte krav. Sikkerhed kan dog ikke stilles i realkreditpantebreve.

Til § 33

Den foreslåede bestemmelse, som hidtil har indgået i bekendtgørelsen om konkursbehandling af realkreditinstitutter, fastslår, at der ikke ved betalingsstandsning eller konkurs kan ske overførsel mellem serier med seriereservefonde og realkreditinstituttet i øvrigt. Bestemmelsen skal sikre obligationsindehavernes separatistret til de enkelte serier.

Til kapitel 5

Til § 34

Den foreslåede § 34 fastlægger Finanstilsynets hjemmel og pligt til at føre tilsyn med, at loven overholdes.

Bestemmelsens *stk. 1* udgør sammen med *stk. 3* hjemlen til, at Finanstilsynet kan føre tilsyn med lovens overholdelse og give påbud om berigtigelse af overtrædelser af loven og regler udstedt i medfør af loven. *Stk. 1* indeholder samtidig en forpligtelse for Finanstilsynet til at påse lovens overholdelse.

Stk. 2 viderefører den eksisterende kompetencefordeling mellem Det Finansielle Virksomhedsråd og Finanstilsynet, idet den nærmere afgrænsning af rådets kompetence fremgår af det fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Stk. 3, 2. pkt., præciserer, at Finanstilsynet med virkning over for såvel realkreditinstituttet som låntager kan kræve et realkreditlån nedbragt, hvis bestemmelserne om løbetider, afdragsprofiler, lånegrænser og værdiansættelse m.v. i loven og de tilhørende bekendtgørelser ikke er overholdt. Samtidig vil det af det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed fremgå, at låntager i lånevilkårene skal oplyses herom, og at realkreditinstituttet skal yde låntager et nyt lån, der ikke er et realkreditlån, på tilsvarende vilkår, medmindre den manglende overholdelse af reglerne kan henføres til låntagers oplysninger m.v.

§ 34, stk. 1-3, viderefører eksisterende bestemmelser i realkreditlovens § 47 a, stk. 1, og § 94, idet der dog er foretaget den omtalte præcisering i stk. 3, 2. pkt.

I *stk. 4* gives hjemmel til, at Finanstilsynet kan anvende fremmed bistand. Bestemmelsen fremgår af den gældende lov om finansiel virksomhed. Stk. 4 kan anvendes i særlige tilfælde, hvor tilsynet har et presserende behov herfor eller har brug for en speciel ekspertviden. Finanstilsynets brug af eksperter skal ske inden for de almindelige økonomiske rammer fastlagt i finansloven.

Til § 35

Forslagets § 35, som svarer til § 97 i den gældende realkreditlov, gør det muligt for Finanstilsynet systematisk at indhente oplysninger i offentlige registre om ejendomsforhold.

Til § 36

Den foreslåede bestemmelse, som er ny i forhold til realkreditloven, giver Finanstilsynet hjemmel til at fastsætte bekendtgørelser om regler for realkreditinstitutternes indberetninger på nærmere definerede områder. På alle områderne stilles der allerede i dag krav om periodiske indberetninger i medfør af Finanstilsynets almindelige hjemmel til at indhente oplysninger hos realkreditinstitutterne.

Til § 37

Forslagets § 37 definerer, hvem der anses som part i afgørelser truffet af Finanstilsynet. Udgangspunktet for bestemmelsen, jf. *stk. 1*, er, at alene det realkreditinstitut eller kreditinstitut, som en afgørelse truffet af

Finanstilsynet retter sig til, anses som part. Denne indskrænkning i forhold til det almindelige forvaltningsretlige partsbegreb er nødvendig for at undgå en udhuling af Finanstilsynets tavshedspligt, idet parter adgang til aktindsigt efter forvaltningsloven ikke tilside sættes af tavshedspligtsreglerne. Efter det indskrænkede partsbegreb har eksempelvis hverken kunder eller aktionærer i realkreditinstitutter eller kreditinstitutter partsstatus, uanset deres interesse i en given sag.

Som en undtagelse fra hovedreglen i stk. 1 kan personer med særlig tilknytning til et realkreditinstitut eller kreditinstitut få partsstatus i deres egen sag, hvis Finanstilsynets udstedte påbud eller påtaler forhold, der retter sig direkte mod den pågældende, jf. *stk. 2*.

§ 37 viderefører bestemmelser i realkreditlovens § 98 a.

Til kapitel 6

Til § 38

Forslagets § 38, *stk. 1*, fastsætter en rekursmulighed for afgørelser truffet af Finanstilsynet.

I *stk. 2* foreslås en bestemmelse om domstolsprøvelse af Erhvervsankenævnets afgørelser og af Finanstilsynets påbud om berigtigelse af lån, der ikke overholder loven og regler udstedt i medfør heraf.

Bestemmelsen viderefører realkreditlovens § 100, stk. 3 og 4.

Til kapitel 7

Til § 39

De foreslåede straffebestemmelser er subsidiære i forhold til straffelovens regler og har således betydning for lovovertrædelser, der ikke er strafsanktioneret i øvrigt. Endvidere får straffebestemmelserne selvstændig betydning, såfremt overtrædelserne er sket ved uagtsomhed, der som udgangspunkt ikke straffes efter straffeloven.

I medfør af *stk. 2* kan der i regler udstedt af Finanstilsynet i medfør af loven fastsættes straf i form af bøde for overtrædelse af bestemmelserne. Straffebestemmelserne skal fremgå af de fastsatte regler.

Stk. 3 indebærer, at også realkreditinstituttet eller kreditinstituttet kan pålægges et strafansvar.

Stk. 4 medfører en forlængelse af forældelsesfristen i forhold til den almindelige forældelsesfrist på 2 år i straffelovens § 93, stk. 1, nr. 1. Bestemmelsen er begrundet i, at en række overtrædelser først opdages ved undersøgelser i virksomheden, og at der kan være mere end to års intervaller mellem de enkelte typer af undersøgelser i realkreditinstitutter.

§ 39 viderefører eksisterende straffebestemmelser i realkreditlovens § 101.

Til § 40

Tvangsbøder efter den foreslåede § 40 er et forvaltningsretligt tvangsmiddel og ikke nogen strafferetlig sanktion. Det er derfor bestemt, at pålagte, men endnu ikke betalte bøder bortfalder, hvis den pågældendes forpligtelse opfyldes inden bøden er betalt eller ind-drevet, jf. § 15, stk. 4, i Justitsministeriets cirkulære af 26. juni 1975. Den del af bøden, der ikke bliver betalt eller indkommer ved inddrivelse gennem udpantning, kan kræves afsonet efter reglerne om straf af fængsel, jf. § 17 i lov om ikrafttræden af straffeloven.

Bestemmelsen viderefører realkreditlovens § 102.

Til kapitel 8

Til § 41

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2004, idet § 4 om amortiseringskrav ved lån til ejerboliger og fritidshuse dog foreslås at træde i kraft den 1. oktober 2003 af hensyn til refinansieringer af rentetilpasningslån ved årsskiftet. Samtidig ophæves, jf. *stk. 2*, de bestemmelser i realkreditloven, som nærværende lovforslag skal afløse. De øvrige af realkreditlovens bestemmelser ophæves ved lov om finansiel virksomhed, jf. det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag hertil.

Stk. 3 præciserer, at bestemmelser om lånevilkår, der fremgår af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån, herunder om afdrag, forrentning og indfrielse, fortsat finder anvendelse på lån ydet efter disse bestemmelser, og at visse bestemmelser i lov om indeksregulerede realkreditlån om prioritetsstillingen for realkreditlån fortsat finder anvendelse. Tilsvarende præciserer *stk. 4*, at visse nu ændrede bestemmelser om lånevilkår og prioritetsstilling i realkreditlovens kapitel 4 og 5 fortsat finder anvendelse på lån ydet efter disse bestemmelser, herunder således også visse lån ydet efter den nu ophævede lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond. Bestemmelsen i 2. pkt. vedrører ændringen af et indeks af relevans for indekslån.

Stk. 5 viderefører en overgangsbestemmelse fra realkreditloven vedrørende optagelse af indekslån type IS35 til en række støttede byggerityper. Endvidere videreføres ved *stk. 6* en overgangsbestemmelse indført som en konsekvens af, at det i medfør af lov om byfornyelse blev gjort obligatorisk at optage indekslån type IS35 til en række arbejder m.v.

I *stk. 7* videreføres overgangsbestemmelser fra realkreditloven vedrørende refinansieringslån ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond efter lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.

Stk. 8 har til formål at videreføre nødvendige hjemmelsbestemmelser m.v. i lov om realkreditinstitutter, som har betydning for refinansieringslån ydet efter lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.

Selv om lovforslaget i det væsentlige har karakter af en forlængelse af realkreditloven, foreslås det præciseret i *stk. 9*, at bekendtgørelser udstedt i medfør af de ophævede bestemmelser fortsat skal have gyldighed efter gennemførelsen af dette lovforslag. Bekendtgørelserne kan efter lovens ikrafttrædelse ændres eller ophæves af Finanstilsynet.

Til § 42

Den foreslåede bestemmelse viderefører realkreditlovens § 103 a indført ved lov nr. 380 af 6. juni 1991 om ændring af forskellige lovbestemmelser om inddrivelse af offentlige fordringer. Bestemmelsen er grundlaget for Finansstyrelsens inddrivelse m.v. af tilgodehavender for inddrivelse af statsgarantier ydet til realkreditinstitutter i forbindelse med udskydelse af tvangsauktioner over landbrugsejendomme.

Til § 43

Loven finder ikke anvendelse på Færøerne, da realkreditområdet er færøsk særanliggende. Loven finder dog anvendelse på realkreditlån med pant i fast ejendom på Færøerne, hvis udlånet er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer i Danmark eller ydet af realkreditinstitutter med godkendelse i Danmark, jf. det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed.

Til lovforslag nr. L 177. Skriftlig fremsættelse (12. marts 2003)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

(Lovforslag nr. L 177).

Lovforslaget er sammen med det samtidigt fremsatte forslag til lov om finansiel virksomhed et vigtigt første skridt i retning mod en forenklet lovstruktur på det finansielle område. Samtidig med, at forskellige finansielle love, herunder realkreditloven, erstattes af lov om finansiel virksomhed, skal lovforslaget fremhæve de regler,

som giver realkreditobligationerne deres særlige såkaldte guldrandede status.

Lovforslaget indebærer, at der som noget nyt gives mulighed for afdragsfrie lån til ejerboliger og fritidshuse i en periode på op til 10 år. Ved denne lempelse åbnes der for udvikling af nye produkter i realkreditinstitutterne og gives mulighed for, at kunderne i højere grad kan tilpasse tilbagebetalingen af deres realkreditlån til deres økonomiske situation. Med lovforslaget uddybes reglerne om, hvordan realkreditinstitutterne skal værdiansætte de ejendomme, der belånes.

Med disse bemærkninger, og idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og bemærkningerne til dette, skal jeg anbefale forslaget til det høje Tings velvillige behandling.