

ejendommens værdi. Lånet skal ydes som serielån og afdrages over højst 20 år.

Endvidere foreslås det at give realkreditinstitutterne adgang til i ejerboliger til helårsbrug samt fritidshuse inden for lånegrænserne at yde lån til indfrielse af indestående lån og herved forlænge løbetiden til maksimalt 30 år for ejerboliger til helårsbrug og 20 år for fritidshuse. Forudsætningen herfor er, at det nye lån afdrages mindst ligeså hurtigt som et mix-lån, og at der ikke herved fremkommer et kontant-provenu.

Mens friværdien alene kan belånes med 20-årige serielån inden for 60 pct., kan indfrielse-lån således ydes på mixlånevilkår, og for ejerboligers vedkommende med en løbetid på 30 år og inden for 80 pct. af værdien.

Efter de gældende regler kan realkreditinstitutterne inden for lånegrænserne yde nominallån til indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån. Lånet skal dog ydes som indekslån, hvis det indfriede lån er et indekslån. Nominallån skal ikke afdrages som mix-lån, men lånet må dog ikke afdrages langsommere end det indfriede lån. Endvidere må løbetiden ikke forlænges, ligesom der ikke må fremkomme et kontant provenu.

Realkreditinstitutterne kan endvidere yde lån til indfrielse af egne realkreditlån uden hensyntagen til lånegrænsen – såfremt det indfriede lån er ydet i overensstemmelse med lovgivningen – men i øvrigt på samme vilkår som ved lån til indfrielse af andre institutters lån.

Endvidere har institutterne frem til den 30. juni 1991 i ejerboliger til helårsbrug kunnet tilbyde 30-årige nominallån på mix-lånsvilkår til indfrielse af visse 20-årige lån. Lånene skulle være udbetalt senest den 31. december 1991.

Endelig har institutterne adgang til i ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse at yde 10-årige lån på serievilkår til indfrielse af anden gæld sikret ved direkte pant i ejendommen, forudsat lånet kan rummes inden for 40 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås ud over adgangen til friværdibelåning inden for 60 pct. af værdien at indføre en permanent adgang til i ejerboliger til helårsbrug at yde 30-årige henholdsvis 20-årige lån til indfrielse af eksisterende og fremtidigt optagne realkreditlån og realkreditlignende lån. Samtlige omkostninger ved omlægningen (indfrielsesgebyr, kurssikring, lånesagsgebyr, kurtag, tinglysnings- og stempelafgift, grundningsgebyr m.v.) kan medtages i låneudmålingsgrundlaget, men der må ikke fremkomme et kontant provenu. Det foreslås med andre ord at indføre adgang til fri løbetidsforlængelse på denne type lån, dog maksimeret til en løbetid på 30 henholdsvis 20 år.

Kravet om, at det nye realkreditlån skal kunne placeres inden for lånegrænsen, kan f.eks. indebære, at et lån kun kan indfries delvist, hvis det tilladte låneprovenu kun rækker til indfrielse af en del af restgælden samt omkostningerne ved omlægningen heraf. Ved delvis indfrielse af lån accepteres det, at den sidst prioriterede krone af det oprindelige lån, som følge af adgangen til at medtage omkostningerne ved omlægningen af en del af lånet, får en lidt dårligere prioritetstillig.

Såfremt løbetiden forlænges ved omlægningen, skal lånet ydes, så det ikke afdrages langsommere end et mix-lån (60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån).

Såfremt løbetiden ikke forlænges, foreslås det, at der fortsat ikke skal være krav om mix-lånevilkår, men alene krav om, at afdragstakten ikke sænkes. Endvidere foreslås det i ejerboliger at bibeholde adgangen til uden løbetidsforlængelse at omlægge et indekslån til et andet indekslån.

Det foreslås endvidere at åbne adgang til at yde lån til omprioritering af andre prioriteter i det omfang lånegrænserne giver mulighed herfor og under forudsætning af, at realkreditlånet ydes på mix-lånevilkår.

Adgangen omfatter alene indfrielse af gæld sikret ved direkte pant i ejendommen, mens f.eks. gælds-brev sikret ved ejerpant i ejendommen fortsat ikke kan omlægges til realkreditlån. I denne forbindelse bemærkes, at det nye lån ligeledes skal have direkte pant i ejendommen, idet realkreditinstitutterne ikke har adgang til at yde realkreditlån, sikret ved f.eks. ejerpantebreve.

Da adgangen til friværdibelåning alene består i en adgang til at yde 20-årige serielån inden for 60 pct., foreslås det for at hindre omgåelse, at kun allerede stiftet gæld (anmeldt til tinglysning før datoen for lovforslaget fremsættelse) kan omlægges til realkreditlån. Friværdier i ejerboliger kan således ikke belånes ud over 60 pct. ved f.eks. først at optage et banklån med direkte pant for dernæst at omlægge det til et realkreditlån. Senere stiftet anden direkte pantegæld vil således fortsat kun kunne omlægges til realkreditlån, hvis det 20-årige serielån kan holdes inden for 60 pct. af værdien.

Bestemmelsen om samtykke fra efterstående pant-havere er en konsekvens af tinglysningslovens § 40, stk. 3, hvorefter der kræves samtykke for efterstående panthavere, såfremt der sker en forlængelse af afdragstiden ved ombytningen til et nyt lån. I visse tilfælde kan det dog følge af den efterstående panthavers pantebrev, at pantebrevet respekterer eller vil rykke for nærmere angivne pantebreve. I disse tilfælde vil panthaver efter en konkret vurdering af ryk-