

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 forslagets 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 barselsorlov 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