

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 tilla-

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 forretningsgange 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