

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 almenlystige 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 almenlystige 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.