

Forslag

til

Lov om realkreditinstitutter.

Fremsat den 13. marts 1970 af *boligministeren*.

Institutterne.

§ 1. Denne lov gælder for realkreditinstitutter, der af boligministeren godkendes til at yde lån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer.

§ 2. Instituttets navn og vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægtsændringer kræver ligeledes boligministerens godkendelse. Boligministeren kan dog bestemme, at vedtægtsændringer, som er en følge af ændringer i loven eller af forskrifter udfærdiget i medfør af loven, optages i vedtægterne uden den foreskrevne vedtagelse og godkendelse.

§ 3. Godkendte institutter er eneberettigede til at anvende betegnelsen kreditforening, kredittkasse, hypotekforening, hypotekkasse, realkreditinstitut, realkreditfond, reallånefond eller betegnelser, der må sidestilles hermed. Kreditforeningen af kommuner i Danmark og den i henhold til lov nr. 278 af 7. juli 1960 oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond kan dog fortsat benytte disse betegnelser.

§ 4. Sammenlægning eller deling af realkreditinstitutter kan ske med boligministerens godkendelse. Beslutning herom træffes af de pågældende institutters øverste myndighed med samme flertal som i de enkelte foreningers vedtægter kræves til beslutning om instituttets opløsning.

Boligmin. 7.k.j. nr. 710-171.

Stk. 2. Ved sammenlægning overgår de pågældende institutters aktiver og passiver til det ved sammenlægningen opståede institut.

Ledelsen.

§ 5. Beslutning om instituttets vedtægter, om godkendelse af årsregnskabet, om instituttets opløsning og om andre forhold, som efter lovgivningen eller vedtægterne kræver den øverste myndigheds godkendelse, kan henlægges til en generalforsamling, et delegeretmøde, et repræsentantskab eller et lignende organ som instituttets øverste myndighed. Er bestemmelse herom ikke truffet, er instituttets bestyrelse den øverste myndighed.

Stk. 2. Den overordnede ledelse af instituttets anliggender varetages af bestyrelsen, hvis medlemmer vælges eller udpeges for et bestemt åremål. Bestyrelsen skal sørge for, at instituttets virksomhed tilrettelægges, ledes og udøves forsvarligt i overensstemmelse med denne lov og regler fastsat i medfør af loven samt instituttets vedtægter.

§ 6. I institutter, der er medlemsforeninger af låntagere, skal obligationsejerne have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen. I andre institutter skal låntagerne have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen.

Stk. 2. Medlemmer af bestyrelsen kan ikke have andre lønnede hverv i instituttet.

Deres vederlag fastsættes i vedtægterne efter boligministerens nærmere bestemmelse. Efter det fyldte 70. år kan de kun fungere, indtil regnskabet for det pågældende regnskabsår er godkendt.

§ 7. Bestyrelsen ansætter en direktion til at varetage instituttets daglige virksomhed. Direktionen skal lede denne virksomhed på forsvarlig måde i overensstemmelse med bestyrelsens direktiver herom og herunder i de enkelte lånesager sikre en betryggende værdiansættelse og låneudmåling. Dispositioner, der efter instituttets forhold er af usædvanlig art eller størrelse, skal forelægges bestyrelsen.

Stk. 2. Direktører, fastansat personale samt andre, der udfører lønnede hverv for instituttet, skal søge deres afsked fra udgangen af den måned, hvori de fylder 70 år. Efter indstilling fra bestyrelsen kan boligministeren dog i ganske særlige tilfælde godkende en forlængelse af funktionstiden for et kortere tidsrum.

§ 8. Boligministeren drager omsorg for tilsynet med, at instituttet overholder bestemmelserne i loven, regler udfærdiget i medfør af loven og instituttets vedtægter, herunder at instituttets lånegrænser overholdes, og at hensynet til obligationernes sikkerhed tilbørligt iagttages. Er instituttet et aktieselskab, påses, at tillige bestemmelserne i aktieselskabslovgivningen overholdes.

Stk. 2. Instituttet skal på forlangende meddele boligministeren enhver oplysning om instituttets forhold.

Stk. 3. Udgifterne ved tilsynet, der opføres på finansloven, afholdes af institutterne i forhold til deres restgæld.

Långivningen.

§ 9. Instituttets udlånsadgang, herunder udlånsområdets udstrækning, fastsættes i vedtægterne.

Stk. 2. I ejendomme, der tilhører staten eller kommuner, kan lån kun ydes, når ejendommen anvendes til helårsbeboelse, plejehjem, daginstitutioner for børn og unge, hvortil der ydes tilskud efter lov om børne- og ungdomsforsorg, eller til el-, gas-, varme- eller vandværker. Det samme gælder ejen-

domme, der tilhører selskaber, selvejende institutioner el. lign., når stat eller kommune gennem repræsentation i ledelsen, gennem hel eller delvis dækning af driftsunderskud, gennem ydelse af lån eller på anden måde har væsentlig indflydelse på ejendommens anvendelse eller drift. Boligministeren kan dog bestemme, at lån kan ydes i ejendomme, der anvendes til nærmere afgrænsede almenyttige formål.

§ 10. Med de i stk. 2-3 nævnte undtagelser må et lån med tillæg af foranstående behæftelser ikke overstige en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi.

Stk. 2. Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse, herunder kollegier for unge under uddannelse og plejehjem, samt til daginstitutioner for børn og unge med tilskud efter lov om børne- og ungdomsforsorg samt andre sociale og kulturelle institutioner, som efter boligministerens bestemmelse sidestilles hermed, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Denne lånegrænse kan dog forhøjes, såfremt den del af lånet, der får sikkerhed efter 75 pct., foruden pantet tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse. For lån til opførelse af almenyttigt boligbyggeri, jfr. lov om boligbyggeri, og byggeri med socialt eller kulturelt formål, som opføres af selskaber eller selvejende institutioner, kan lånegrænsen forhøjes til 90 pct. og for lån til opførelse af privat boligbyggeri til 80 pct.

Stk. 3. Lån til om- og tilbygning af udlejningsejendomme til helårsbeboelse med henblik på at forøge antallet af lejligheder og boligarealet samt moderniseringer af sådanne ejendomme kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 25 pct. af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse, og lånet kan højst udgøre 75 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen.

Stk. 4. Lån mod 1. prioritet skal med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for $\frac{2}{3}$ af ejendommens værdi.

§ 11. Lånegrænsen beregnes i forhold til en af instituttet foretagen eller godkendt vurdering af pantets værdi. Lånet udmåles

under hensyntagen til lånets rentefod, amortisationstid og øvrige vilkår samt karakteren af foranstående lån og andre behæftelser. Nærmere regler om låneudmåling og vurdering fastsættes af boligministeren.

§ 12. Lån i industrielle og dermed beslægtede ejendomme ydes på grundlag af værdien af ejendommens grund og bygninger. Det kan dog i vedtægterne bestemmes, at værdien af medpantsatte maskiner og andet tilbehør medtages ved vurdering og belåning af sådanne ejendomme. Lånegrænsen beregnes da på grundlag af vurderingssummen for ejendommens grund med tilhørende bygninger og maskiner m. v., der er almindeligt anvendelige, med tillæg af halvdelen af vurderingssummen for maskiner m. v., der alene er anvendelige i virksomheder, som den i ejendommen drevne. Ved beregningen af lånegrænsen kan vurderingssummen for de særlige maskiner m. v. ikke medregnes med højere beløb end halvdelen af den uden dette beløb ansatte værdi af ejendommen.

§ 13. Inden for den i § 10, stk. 1, nævnte lånegrænse på 40 pct. kan amortisationstiden for lån højst andrage:

- a. 40 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner, jfr. § 10, stk. 2
- b. 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje
- c. 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugs-ejendomme
- d. 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri, håndværk, gartneri, frugtplantager og fiskeri
- e. 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse, jfr. § 10, stk. 3
- f. 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (sommerhuse)

Stk. 2. Amortisationstiden for den del af et lån i en industriel eller dermed beslægtet

ejendom, som ydes på grundlag af værdien af de særlige maskiner m. v., jfr. § 12, kan højst andrage 10 år.

§ 14. I det omfang lån ikke har sikkerhed inden for en lånegrænse på 40 pct., jfr. reglerne i § 10, stk. 2-3, kan amortisationstiden højst andrage:

- a. 30 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner, jfr. § 10, stk. 2
- b. 20 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- c. 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse, jfr. § 10, stk. 3.

§ 15. Amortisationen af lån med længere amortisationstid end 10 år må ikke forløbe langsommere end amortisationen af et annuitetslån med lige store halvårslige terminsydelser.

Stk. 2. Et lån kan deles i to eller flere lån med forskellig amortisation, når den samlede amortisation ikke bliver mindre end for et annuitetslån med den i §§ 13 og 14 angivne amortisationstid for det pågældende låneformål.

Stk. 3. Lån efter §§ 13 og 14 kan ydes som ét samlet lån, når amortisationen ikke forløber langsommere, end at afdragene til enhver tid har samme størrelse som for særskilt ydede lån.

§ 16. Lån efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse kan ikke ydes i ejendomme, hvis bygninger ikke opfylder bygningslovgivningens krav til sådanne ejendomme, ikke agtes anvendt til helårsbeboelse eller er opført på en grund, hvor helårsbeboelse ikke er tilladt.

Stk. 2. Overgår en ejendom inden 2 år efter lånets udbetaling til en anvendelse, der ville have medført en lavere lånegrænse eller kortere amortisationstid end den, hvortil lånet er ydet, forfalder lånet til indfrielse. I pantebrevet skal optages bestemmelse herom samt om, at låntager skal underrette instituttet om ændret benyttelse.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om lånegrænser og amortisations-tider for lån i ejendomme, der anvendes til flere formål.

§ 17. Lån, der ydes på andre vilkår end som serie- eller annuitetslån, skal godkendes af boligministeren. Det samme gælder lån, der ydes på sådanne vilkår, at balancen mellem pantebrevets pålydende og det til pantebrevet svarende obligationsbeløb fraviges. Godkendelse kan meddeles serievis. Lån med amortisation til overkurs må ikke ydes.

Stk. 2. Ethvert lånetilbud skal være ledsaget af oplysninger til bedømmelse af lånets effektive rente.

Obligationerne.

§ 18. Et institut kan udstede ustemplede obligationer lydende på navn eller ihænderhaver. Overdragelse af de udstedte obligationer er ligeledes stempelfri.

§ 19. Boligministeren kan godkende, at institutter samarbejder med det formål at udstede fælles obligationer. Beslutning herom træffes af de pågældende institutters øverste myndighed.

§ 20. De i en serie cirkulerende obligationer skal være dækket af låntagernes pantebrev til et beløb, der mindst svarer til obligationernes pålydende værdi, med mindre andet ved en series åbning er godkendt efter § 17, stk. 1.

§ 21. Er der ikke ved en series åbning truffet anden bestemmelse, sker amortisationen af obligationerne ved udtrækning.

§ 22. Obligationer kan kun udstedes som betalbare i dansk mønt, med mindre andet godkendes af boligministeren.

Reserver.

§ 23. Instituttets forpligtelser skal — foruden gennem pantesikkerheden i de belånte ejendomme — være sikret efter reglerne i stk. 2-7.

Stk. 2. I institutter, hvor låntagerne er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, omfatter den enkelte låntagers solidariske ansvar et beløb, der for lån mod 1.

prioritet svarer til $\frac{2}{3}$ af lånets hovedstol, og for lån mod sekundær prioritet til hele lånets hovedstol. For lån mod 1. prioritet hæfter låntagerne alene med deres pantsatte ejendomme for det i 1. punktum nævnte beløb. Til fyldestgørelse af det solidariske ansvar opkræves der ekstraordinære bidrag til instituttets reserver, såfremt disse ikke har den i loven eller vedtægterne fastsatte størrelse.

Stk. 3. Reserverne for lån mod 1. prioritet skal i de i stk. 2 nævnte institutter til enhver tid udgøre mindst $2\frac{1}{2}$ pct. af pantebrevens restgæld.

Stk. 4. Reserverne for lån mod sekundær prioritet skal i de i stk. 2 nævnte institutter til enhver tid udgøre mindst 5 pct. af pantebrevens restgæld.

Stk. 5. I institutter, hvor låntagerne ikke er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, skal garantikapital og reserver for lån mod 1. prioritet til enhver tid udgøre mindst 5 pct. af pantebrevens restgæld.

Stk. 6. I institutter, hvor låntagerne ikke er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, skal garantikapital og reserver for lån mod sekundær prioritet til enhver tid udgøre mindst 10 pct. af pantebrevens restgæld.

Stk. 7. Ved opgørelsen af et instituts forpligtelser efter stk. 3-6 bortses fra lån, der er sikret ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed, jfr. § 10, stk. 2.

§ 24. Begrænses det solidariske ansvar ved lånenes inddeling i serier til den enkelte serie, skal seriens reserver sammen med en forholdsmæssig andel i instituttets fælles reserver opfylde kravene i § 23, stk. 3 og 4.

Stk. 2. I vedtægterne fastsættes regler om låntagernes frigørelse fra det solidariske ansvar ved hel eller delvis indfrielse af lånet.

Regnskab og revision.

§ 25. Regnskabsaflæggelse skal ske under nøje hensyn til tilstedeværende værdier og forpligtelser. Det reviderede og godkendte årsregnskab skal i en af boligministeren godkendt form offentliggøres i et eller flere dagblade.

Stk. 2. Instituttets regnskaber m. v. revideres — efter retningslinjer, der fastsættes af boligministeren — af en statsautoriseret revisor, som udpeges af instituttets øverste myndighed. Revisors bemærkninger indføres i en revisionsprotokol.

Særlige bestemmelser.

§ 26. Efter forhandling med handelsministeren kan boligministeren — når forholdene taler derfor, herunder at instituttet råder over en passende kapital — tillade, at der gøres følgende afvigelser fra gældende lovbestemmelser:

1. Uanset bestemmelserne i lov om banker kan direktører, vicedirektører og underdirektører i en bank have sæde i instituttets bestyrelse eller repræsentantskab.

2. Uanset bestemmelserne i lov om sparekasser kan direktører i en sparekasse have sæde i instituttets bestyrelse eller repræsentantskab.

§ 27. Såfremt ledelsen ikke overholder bestemmelserne i denne lov eller instituttets vedtægter, eller den efter boligministerens skøn væsentligt tilsidesætter hensynet til obligationernes sikkerhed, kan boligministeren suspendere stempelbegunstigelsen, dog således at de allerede i omløb værende obligationer også fremtidig kan overdrages og transporteres uden brug af stemplet papir.

Stk. 2. Under samme betingelser kan boligministeren bestemme, at instituttet skal træde i likvidation. Såfremt instituttet er et aktieselskab, overgår de handelsministeren ved aktieselskabslovgivningen tilføjede beføjelser i henseende til likvidation til boligministeren.

§ 28. Boligministeren kan godkende, at lovens bestemmelser fraviges, i det omfang det er påkrævet i forbindelse med långivning på Færøerne.

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser.

§ 29. Denne lov, der ikke gælder for Grønland, træder i kraft den 1970.

Stk. 2. Indtil udgangen af 1970 kan lån dog, uanset bestemmelserne om lånegrænser og amortisationstider, ydes efter de før lovens ikrafttræden gældende regler, så-

fremt låntageren ejede ejendommen — eller for så vidt angår lejet grund havde lejekontrakt — den 9. december 1969 og godtgør, at han inden dette tidspunkt i henhold til bygningslovgivningen havde ansøgt om byggetilladelse eller foretaget anmeldelse af byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet. Det samme gælder for låntagere i kommuner, hvor byggetilladelse eller anmeldelse ikke kræves, såfremt låntageren godtgør, at byggeriet var påbegyndt før den nævnte dato.

Stk. 3. Hvor tilsagn om statsgaranti for lån efter lov om boligbyggeri gives inden udgangen af marts måned 1971 kan lånegrænsen på 90 pct. i § 10, stk. 2, sidste punktum, forhøjes til 92 pct., og hvor tilsagn gives i tiden fra 1. april 1971 til 31. marts 1974 91 pct. af ejendommens værdi.

Stk. 4. Følgende bestemmelser ophæves:

Lov om kreditforeninger, jfr. lovbekendtgørelse nr. 139 af 15. april 1957 som ændret ved lov nr. 349 af 19. december 1958, lov nr. 169 af 29. maj 1959, lov nr. 144 af 25. april 1962 og lov nr. 139 af 14. april 1966.

Lov om hypotekforeninger, nr. 197 af 4. juni 1964.

Den ved kgl. resolution af 1. marts 1797 stadfæstede fundats og konvention for Kreditkassen for Husejerne i Kjøbenhavn.

Lov om et lånefond for kortfristede prioritetslån nr. 151 af 30. marts 1946 som ændret ved lov nr. 263 af 14. juni 1951.

§ 30. Bestemmelserne i § 6, stk. 2, sidste punktum, om aldersgrænse gælder ikke for de før denne lovs ikrafttræden valgte medlemmer af repræsentantskab, tilsynsråd, styrelse eller bestyrelse. For sådanne medlemmer finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 7, stk. 2, 1. punktum, gælder ikke for direktører, fastansat personale eller andre, der udfører lønnede hverv for instituttet, når disse er ansat før 1. januar 1937.

Stk. 3. Det kan i vedtægterne bestemmes, at kreditforeningsrepræsentanter, der ved lovens ikrafttræden foretager indstilling i lånesager, og som ved første valg til bestyrelse i henhold til denne lov indvælges i et instituts bestyrelse, kan fortsætte med den låneindstillende virksomhed i indtil 15 år, regnet fra lovens ikrafttræden. Bestyrelsen

i et sådant institut skal dog sammensættes således, at $\frac{1}{4}$ af medlemmerne straks skal være uden indstillingsret. Efter 5 år skal halvdelen og efter 10 år $\frac{3}{4}$ være uden indstillingsret.

Stk. 4. Medlemmer af et instituts bestyrelse, som i henhold til stk. 3 bevarer den låneindstillende virksomhed, kan ikke deltage i afgørelsen af lånesager.

Stk. 5. Det kan i vedtægterne bestemmes, at kravet til reserver i § 23, stk. 3 og 4, først skal være fuldt opfyldt senest 10 år

efter lovens ikrafttræden. Reserverne for lån mod 1. prioritet skal dog straks ved lovens ikrafttræden udgøre mindst $1\frac{1}{2}$ pct. af pantebrevens restgæld og den resterende del af reservefondsdækningen på $2\frac{1}{2}$ pct. af restgælden skal tilvejebringes med mindst 0,1 pct. om året. For lån mod sekundær prioritet skal reserverne straks udgøre mindst 3 pct., og den resterende del af reservefondsdækningen på 5 pct. skal tilvejebringes med mindst 0,2 pct. om året.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Forslaget afløser kreditforeningsloven af 1936 med senere ændringer, hypotekforeningsloven af 1964 samt kap. II i lov om boligbyggeri, som indeholder reglerne om reallånefondene for boligbyggeri m. v.

Loven af 30. marts 1946 om et lånefond for kortfristede prioritetslån foreslås ligeledes ophævet. Denne fond blev oprettet med det formål at yde midlertidige prioritetslån i perioder, hvor vilkårene for optagelse af kredit- og hypotekforeningslån som følge af svigtende kurser på disse foreningers obligationer midlertidigt skønnes at være ugunstige. Fonden er aldrig trådt i virksomhed, og de formål, som fonden skulle varetage, kan efter forslaget tilgodeses med låneformer under de almindelige realkreditinstitutter.

Det lovforslag om sammenlægning af kredit- og hypotekforeninger m. v., som regeringen fremsatte i folketinget den 28. november 1969 (lovforslag nr. 61), forudsættes gennemført for at give adgang til hurtigst mulig gennemførelse af påtænkte sammenlægninger og etablering af samarbejde om anvendelse af fællesobligationer. Nærværende lovforslag indeholder tilsvarende bestemmelser om adgang til sammenlægning og samarbejde om fællesobligationer. Fusionsloven foreslås derfor ophævet, når nærværende lovforslag er gennemført, og loven er trådt i kraft.

De forslag om ændrede lånegrænser og løbetider for kredit- og hypotekforeningslån, som er indeholdt i de lovforslag, som regeringen fremsatte i folketinget den 9. december 1969, er optaget i nærværende lovforslag, hvorfor disse forslag kan bortfalde med gennemførelsen af forslaget. Det samme gælder det samtidigt fremsatte lovforslag om ændring af boligloven for så vidt angår ændringerne i lovens kap. II om reallånefondene.

Derimod opretholdes lov nr. 278 af 7. juli 1960 om et finansieringsinstitut for landbrug m. v. (Dansk Landbrugs Realkreditfond).

Med den sidstnævnte begrænsning vil forslagets gennemførelse betyde, at den spredte lovgivning om den organiserede realkredit samles i een lov.

Obligationstudstedende institutter, der ikke kan betegnes som realkreditinstitutter — Finansieringsinstituttet for industri og håndværk og Danmarks Skibskreditfond — berøres ikke af forslaget.

Forslaget er udarbejdet på grundlag af den betænkning, som Realkreditkommissionen af 1966

afgav den 18. december 1969 (betænkning nr. 552), redegørelsen af november 1969 fra udvalget vedr. obligationsmarkedets forhold (betænkning nr. 541) samt de ovenfor nævnte lovforslag (numrene 61, 79, 80 og 81).

Forslaget adskiller sig fra de gældende kredit- og hypotekforeningslove ved alene at fastsætte rammerne for realkreditinstitutternes virksomhed, medens det — som tilfældet allerede nu er for reallånefondene — overlades til de enkelte institutters vedtægter at udfylde rammerne med detaljerede regler om institutternes virksomhed.

I det følgende gennemgås lovforslagets hovedprincipper.

1. Realkreditens struktur.

Den danske realkredit er organiseret som et lagdelt system:

Kreditforeningerne, som blev oprettet i 2. halvdel af 1800-tallet, yder lån imod 1. prioritets panteret, normalt inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi og normalt i alle arter af ejendomme. Kreditforeningerne er andelsforeninger, oprettet og ledet af låntagerne.

Hypotekforeningerne, som blev oprettet omkring århundredskiftet, yder lån imod sekundær panteret, normalt inden for en lånegrænse på 75 pct. af værdien og stort set også i alle arter af ejendomme. Også hypotekforeningerne er debitorstyrede andelsforeninger.

Reallånefondene for boligbyggeri, som blev oprettet i 1959, yder lån imod sekundær panteret inden for samme almindelige lånegrænse som hypotekforeningerne — 75 pct. af værdien — men kan yde større lån mod supplerende sikkerhed (statsgaranti m. v.). Fondene, som afløste statslånene til boligbyggeri, kan kun yde lån til opførelse og modernisering af boligejendomme og institutionsbyggeri samt i begrænset omfang til kontor- og forretningsejendomme. I modsætning til kredit- og hypotekforeningerne er fondene ikke oprettet af låntagerne, men i det væsentlige af de forskellige grupper af banker.

Om den historiske udvikling af realkreditinstitutterne kan i øvrigt henvises til Realkreditkommissionens betænkning, kap. I (side 20-30).

I Realkreditkommissionen har der været enighed om, at en forenkling af det gældende system er ønskelig. Det har været den overvejende opfattelse, at et system med enhedsprioritering

ville være at foretrække, men der har ikke kunnet opnås enighed i kommissionen om at stille forslag herom. Dette hænger navnlig sammen med, at kommissionen ikke har ment at kunne se bort fra den nuværende historisk betingede, institutionelle og organisatoriske opbygning af realkreditinstitutterne. Derimod har kommissionen tilsluttet sig et forslag fra kredit- og hypotekforeningerne om at forenkle systemet ved at etablere en tolagsordning. Forslaget går ud på, at kredit- og hypotekforeningerne sluttet sammen til institutter, som yder lån mod 1. prioritets panteret, og at reallånefondene opretholdes som institutter, der yder lån imod sekundær panteret. Om enkeltheder i forslaget kan henvises til Realkreditkommissionens betænkning, kap. 1 (side 36-38) samt bemærkningerne til lovforslaget om sammenlægning af kredit- og hypotekforeninger m. v. (lovforslag nr. 61).

Til kredit- og hypotekforeningernes forslag var knyttet visse forudsætninger, bl. a. med hensyn til fastsættelsen af den almindelige, maksimale lånegrænse for 1. prioritetslån. I Realkreditkommissionen opnåedes enighed om at foreslå denne grænse fastsat til $66\frac{2}{3}$ pct. af ejendommens værdi imod de nugældende grænser på 60 pct. for kreditforeningslån og 75 pct. for hypotekforeningslån. 5 af de 6 hypotekforeninger har i skrivelse af 26. januar 1970 til folketingets udvalg vedr. realkredit m. v. tilkendegivet, at med regeringens forslag om at dele långivningen i „almindelig realkredit“ inden for en lånegrænse på 40 pct. og „særlig realkredit“ (de foran omtalte lovforslag numrene 79, 80 og 81) er forudsætningerne for sammenlægningsforslaget ikke længere til stede. Selvom disse forslag ikke tager stilling til, hvilke lånegrænser der bør fastsættes for lån mod 1. prioritet og mod sekundær prioritet, mener de 5 hypotekforeninger, at forslagets gennemførelse må befrygtes at ville medføre, at hele den del af långivningen, der ligger over 40 pct. af vurderingssummen, efterhånden vil blive overtaget af reallånefondene. Den 6. hypotekforening deler ikke denne opfattelse, men går fortsat ind for det forslag, der er indeholdt i Realkreditkommissionens betænkning.

I stedet har de 5 hypotekforeninger foreslået, at tolagsordningen opretholdes, men at hypotekforeningerne i stedet for at slutte sig sammen med kreditforeningerne som 1. prioritetsinstitutter godkendes som institutter, der yder lån imod sekundær panteret efter lignende regler som reallånefondene.

Regeringen har orienteret sig om kreditfore-

ningernes og reallånefondenes stilling til de 5 hypotekforeningers nye forslag og har fået oplyst, at man i princippet er indforstået hermed, og at der forhandles om de nærmere enkeltheder.

Det er regeringens opfattelse, at det for låntagerne vil være mest hensigtsmæssigt, at hele belåningen af en ejendom kan finde sted i et enkelt realkreditinstitut. Et sådant enhedsprioriterings-system udelukker ikke, at långivningen kan opdeles i 2 eller flere lån efter sikkerhedshensyn, hvorfor obligationskøbernes ønsker om at kunne få obligationer med 1. og sekundær prioritets sikkerhed stadig vil kunne imødekommes.

Det fremgår imidlertid af Realkreditkommissionens betænkning, at den overvejende del af de bestående realkreditinstitutter ikke mener at kunne give tilslutning til et sådant system. Endvidere har kommissionen som en væsentlig betragtning fremhævet, at en eventuel indførelse af enhedsprioritering omfattende reallånefondene må forudsætte, at fondenes organisation og virkeform ændres således, at den eksisterende tilknytning til bankvæsenet begrænses eller bortfalder, idet fondene ellers ville komme til at indtage en dominerende stilling inden for hele den organiserede realkredit (betænkningen side 38).

Regeringen må på denne baggrund være betænkelig ved på indeværende tidspunkt at foreslå et enhedsprioriteringssystem gennemført, men man mener, at de institutter, som er modstandere af systemet, fortsat bør overveje deres holdning, og regeringen vil virke for, at der efterhånden kan skabes en bredere forståelse for ønsket om at få dette system gennemført.

Forslaget går herefter ud på følgende: Kredit- og hypotekforeningslovenes bestemmelser om, at sådanne foreninger kun kan oprettes ved lov, foreslås afløst af en bestemmelse, hvorefter oprettelse af realkreditinstitutter kan godkendes administrativt af boligministeren. Dette svarer til de gældende bestemmelser i lov om boligbyggeri om reallånefondene. Hvad enten løsningen på hypotekforeningernes placering bliver, at de sluttet sammen med kreditforeningerne som 1. prioritetsinstitutter eller godkendes som institutter til sekundær långivning, er det regeringens hensigt indtil videre at følge de bestående kredit- og hypotekforeningers ønske om at blive stående ved en tolagsordning, således at man indtil videre kun agter at godkende institutter, som enten yder lån imod 1. prioritet eller imod sekundær prioritet. Efter forslaget holdes imidlertid muligheden åben for senere at godkende at institutter yder enhedsprioritering.

Om de hensyn, der i øvrigt agtes lagt til grund ved godkendelsen af institutter inden for de to prioritetslag, henvises til punkt 3 nedenfor samt til bemærkningerne til lovforslagets § 1.

2. Realkreditinstitutternes ledelse.

I samtlige institutter, hvad enten de er debitorstyrede, kreditorstyrede eller selvejende institutioner, gønfinder man som et fælles træk, at ledelsen er delt i 3 led: en generalforsamling eller et lignende organ, en bestyrelse eller lignende samt en direktion. I overensstemmelse med Realkreditkommissionens forslag foreslås det overladt til vedtægterne, om det enkelte institut ønsker en sådan tredeling af ledelsen, eller om en ledelse, der alene består af en bestyrelse og en direktion, findes mere hensigtsmæssig.

I hypotekforeningerne og reallånefondene er det udelukket, at bestyrelsesmedlemmerne kan have andre lønede hverv i instituttet. I de fleste kreditforeninger deltager bestyrelsesmedlemmerne (repræsentanterne) derimod desuden som enkeltpersoner i behandlingen af de enkelte lånesager ved at afgive indstilling til direktionen om lånenes størrelse og ofte også ved at deltage i panteeftersyn indenfor deres distrikt.

I overensstemmelse med indstillingen fra Realkreditkommissionens flertal går forslaget ud på at ændre kreditforeningernes system således, at det kommer til at svare til det system, som hypotekforeningerne og reallånefondene har.

Realkreditkommissionen har foreslået kreditforeningernes nugældende ordning afviklet over en periode på indtil 15 år. Selv om regeringen finder denne afviklingsperiode meget lang, mener man, at vægten må lægges på at få princippet slået fast, medens det er mindre væsentligt, hvor hurtigt princippet bliver ført ud i livet. Man har derfor kunnet tiltræde kommissionens forslag til ordningens afvikling.

Realkreditkommissionen har endvidere peget på muligheden af, at der i debitorstyrede foreninger gives obligationsejerner adgang til repræsentation i bestyrelsen og omvendt i kreditorstyrede foreninger, samt at der i de realkreditinstitutter, som er selvejende institutioner, gives adgang til repræsentation for såvel låntagere som obligationsejere. Dette forslag må ses som et udtryk for, at realkreditinstitutterne ikke længere alene kan betragtes som varetagere af en bestemt gruppes interesser. Institutternes formidling af byggeriets finansiering m.v. må betragtes som en samfundsopgave, og samfundets interesse i, at denne opgave varetages på den bedst mulige måde, bør

bl. a. manifestere sig i, at de interesserede gruppers synspunkter kan komme til orde i institutternes bestyrelser.

Efter regeringens opfattelse bør disse synspunkter understreges kraftigere end foreslået af kommissionen, og forslaget går ud på, at man i de debitorstyrede foreninger giver obligationsejerner krav på at besætte en fjerdedel af bestyrelsespladserne og omvendt i de institutter, der er kreditorstyrede eller organiseret som selvejende institutioner.

3. Udlånsadgangen.

For kredit- og hypotekforeningerne gælder, at den enkelte forenings udlånsadgang — såvel det geografiske udlånsområde som arten af de ejendomme, hvori der kan gives lån — er fastsat i selve loven, medens dette spørgsmål for reallånefondene er overladt til fastsættelse i vedtægterne. Efter forslaget skal spørgsmålet for samtlige realkreditinstitutter fastsættes i vedtægterne, som skal godkendes af boligministeren.

Hvad angår de enkelte institutters geografiske udlånsområde vil der ved godkendelsen blive sørgt for overensstemmelse med den kommunalstruktur, som gennemføres ved kommunalreformen. Den for adskillige kredit- og hypotekforeninger anvendte sondring mellem købstadsforeninger og landforeninger, som har aktualiseret behovet for en revision af realkreditlovgivningen, vil således bortfalde. Endvidere er det hensigten at sørge for en rimelig dækning af lånemulighederne i de forskellige landsdele, herunder at der så vidt muligt overalt bliver adgang for låntagerne til at søge lån i to institutter.

Efter kredit- og hypotekforeningernes oprindelige forslag til sammenlægninger måtte man regne med godkendelse af ca. elleve l. prioritetsinstitutter, nemlig i Jylland to omfattende hele landsdelen og tre med mindre udlånsområder og på øerne en med udlånsadgang overalt og fire med begrænsede udlånsområder. Hertil kommer Den industrielle Kreditforening, som yder lån i industriejendomme over hele landet. Som sekundære prioritetsinstitutter måtte man regne med godkendelse af de hidtidige reallånefonde.

Følger man ved godkendelsen de fem hypotekforeningers nye forslag om at virke som sekundære prioritetsinstitutter på linje med reallånefondene, bliver antallet af l. prioritetsinstitutter formentlig nogenlunde uændret, medens antallet af sekundære institutter antagelig vil blive forøget med to-tre institutter. Det bemærkes herved, at

hypotekforeningerne påtænker at gennemføre sammenlægninger til et mindre antal institutter.

Det må endvidere tages i betragtning, at en del af institutterne både i Jylland og på øerne agter at indgå et samarbejde om anvendelse af fællesobligationer, og der er grund til at antage, at et sådant samarbejde efterhånden vil udvikle sig til egentlige sammenslutninger, hvorved antallet af realkreditinstitutter yderligere begrænses.

Hvad angår de enkelte realkreditinstitutters udlånsadgang efter panternes art synes der heller ikke at være grund til i selve loven at give forskrifter herom. Generelle for samtlige institutter gældende bestemmelser om dette spørgsmål er foreslået optaget i de regler om lånegrænser og løbetider, som omtales nedenfor i punkt 4 og 5.

Ved godkendelsen af de enkelte institutters vedtægter vil ønsker om at begrænse et instituts långivning til bestemte arter af ejendomme (f. eks. industriejendomme eller landbrugsejendomme) kunne imødekommes. Endvidere kan der inden for områder, hvor der findes mere end to institutter, kunne opstå spørgsmål om at kræve visse begrænsninger i udlånsadgangen, men i princippet bør der inden for de i loven fastsatte generelle grænser være fri udlånsadgang for de enkelte institutter.

Endelig er det forudsat, at de særlige begrænsninger med hensyn til panternes art og lånenes størrelse, som de to husmandskreditforeninger for tiden er undergivet, bortfalder.

4. Lånegrænser.

Forslaget indeholder to sæt lånegrænser for realkreditlån, nemlig dels efter lånenes pantsikkerhed (a), dels efter låneformålet (b).

a. Efter de gældende regler er lånegrænsen for lån mod 1. prioritets panteret normalt 60 pct. af værdien (kreditforeningslån) og for lån mod sekundær panteret normalt 75 pct. (bortset fra lån mod særlig supplerende sikkerhed).

Realkreditkommissionen har foreslået den maksimale lånegrænse for lån mod 1. prioritet forhøjet til 66 $\frac{1}{2}$ pct., medens lånegrænsen på 75 pct. er foreslået fastholdt som den almindelige maksimale lånegrænse for lån mod sekundær prioritet.

Kommissionens forslag bygger på kredit- og hypotekforeningernes oprindelige forslag, hvorefter lån mod 1. prioritets panteret skal ydes af de sammensluttede kredit- og hypotekforeninger. Hypotekforeningernes nye forslag om at opgive disse sammenlægninger og i stedet godkende hypotekforeningerne som sekundære prioritetsin-

stitutter på linje med reallånefondene har til forudsætning, at den nugældende 60 pct.s lånegrænse for 1. prioritetslån ikke forhøjes.

I forslaget er indsat realkreditkommissionens forslag til maksimale lånegrænser.

Realkreditkommissionen har foreslået særlige — lavere — lånegrænser for nærmere angivne grupper af ejendomme (landbrugsejendomme m. v., industriejendomme og sommerhuse), medens meningene har været delte om, hvilken lånegrænse der bør fastsættes for kontor- og butiksejendomme. Behovet for særlige lånegrænser efter pantsikkerheden for disse grupper af ejendomme bortfalder ved de nedenfor under b. omtalte lånegrænser, fastsat efter låneformålet.

b. Endvidere indfører forslaget særlige lånegrænser, som er fastsat under hensyn til låneformålet. I denne henseende er forslaget i overensstemmelse med de 3 lovforslag, som regeringen fremsatte i folketinget den 9. december 1969. Om begrundelsen for disse særlige lånegrænser henvises til det nedenfor citerede uddrag af de almindelige bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri (lovforslag nr. 81):

„I juni 1969 nedsatte økonomiministeren et embedsmandsudvalg, som skulle overveje, hvilke foranstaltninger der kan træffes for mere varigt at opnå en bedre balance på obligationsmarkedet end hidtil.

Baggrunden for udvalgets nedsættelse var det stærkt stigende renteniveau og de hermed forbundne store kursfald for obligationerne, som atter måtte ses på baggrund af de senere års store tilgang af nye obligationer.

Det nedsatte udvalg fremkom herefter i november 1969 med en redegørelse vedrørende obligationsmarkedets forhold (betænkning nr. 541), hvori obligationsmarkedets problemer gennemgås, og hvori der er skitseret en ordning, som sigter på at muliggøre en nedsættelse af obligationsrenten og at fremme opsparingen i samfundet.

Udvalgets skitse går ud på, at lånegrænsen for de obligationsudstedende institutters lån skal nedsættes, og at løbetiden for institutternes lån skal afkortes.

De skitserede lånegrænser og løbetider tænkes efter redegørelsen grupperet omkring en opdeling af belåningen i „almindelige realkreditlån“ og „særlige realkreditlån“. Lån af den førstnævnte art skal der som hidtil være almindelig adgang til at opnå, men lånegrænsen kan ikke overstige 40 pct. af den belånte ejendoms værdi mod hidtil 75 pct., og lånenes løbetider nedsættes væsentligt. „Særlige realkreditlån“ skal kun kunne opnås i

nyt boligbyggeri samt i visse former for institutionsbyggeri (og i byggeri til landbrugsformål), og lånegrænsen går op til 75-90 pct. af pantets værdi, medens løbetiden skal være højst 20 år (15 år i parcelhusbyggeri m. v.).

Derimod er det ikke i redegørelsen foreslået at ændre vilkårene for lån, hvor lånemidlerne fremskaffes på anden måde end ved obligationsudstedelse.

Regeringen har overvejet de fremsatte forslag og er enig i, at der er behov for en nedsættelse af løbetider og lånegrænser for institutternes lån som led i bestræbelserne på at opnå en bedre balance på obligationsmarkedet. Imidlertid finder regeringen tillige, at forslagene i redegørelsen på en række punkter bør modificeres for at modvirke for voldsomme øjeblikkelige virkninger i skærpende retning på byggeriet og dermed på beskæftigelsen og forsyningen med boliger og andet byggeri, hvilket ikke mindst kan ramme økonomisk svagt stillede befolkningsgrupper. Regeringen har i sine overvejelser også lagt vægt på, at den udvikling på lånemarkedet, som redegørelsens forslag tager sigte på at imødegå, kun delvis har sin årsag i selve byggeriet og byggefinansieringen. En del af årsagerne ligger i almindelige samfundsøkonomiske forhold omkring forbrug og opsparing.“

Det blev endvidere i bemærkningerne anført, „at det under nyordningen er tanken, at kommunernes adgang til at finansiere byggeri på det almindelige realkreditmarked skal begrænses stærkt“. Ud fra dette synspunkt er i lovforslaget optaget bestemmelser, der fastsætter, til hvilke formål staten, kommuner, selskaber og selvejende institutioner, hvis ledelse og drift staten eller kommunerne har sikret sig væsentlig indflydelse på, kan optage realkreditlån.

Efter de hensyn, som ligger til grund for sondringen mellem almindelig og særlig realkredit, er det nødvendigt, at de enkelte realkreditinstitutter følger ensartede principper for vurdering og låneudmåling. Det er derfor foreslået, at nærmere bestemmelser om disse spørgsmål skal fastsættes af boligministeren.

5. Lånenes løbetider.

Med hensyn til løbetider er forslaget i overensstemmelse med de ovenfor omtalte lovforslag nr. 79, 80 og 81 om ændring af kredit- og hypotekforeningslovene samt lov om boligbyggeri.

De gældende maksimale løbetider (normalt 60 år for kreditforeningslån, 50 år for hypotekforeningslån og 30-45 år for reallånefondslån) foreslås

væsentligt nedsat, jfr. de foran citerede bemærkninger til lovforslag nr. 81.

De maksimale løbetider er forskellige for „almindelig realkredit“ og „særlig realkredit“, og inden for disse grupper er løbetiderne varieret efter låneformål.

6. Udlånsvilkårene i øvrigt.

Forslaget går ud på, at vilkårene for de sædvanligt anvendte låneformer — annuitetslån og serielån — frit kan fastsættes af institutterne. Dette indebærer bl. a., at de endnu gældende begrænsninger i kredit- og hypotekforeningernes adgang til at fastsætte de nominelle rentesatser på lån og obligationer bortfalder. Sådanne begrænsninger gælder ikke for reallånefondene.

I Realkreditkommissionens betænkning gennemgås en række særlige låneformer — kontantlån, trappelån, lån med periodisk rentetilpasning, indekslån m. v. — som hidtil ikke eller kun i begrænset omfang har været anvendt i dansk realkredit. Efter forslaget skal sådanne låneformer, der omtales nærmere i bemærkningerne til § 17, kunne anvendes med boligministerens godkendelse. Det er regeringens opfattelse, at der er behov for at få den teoretiske argumentation for og imod sådanne låneformer efterprøvet i praksis. De nu almindeligt anvendte låneformer er i høj grad bestemt af ønskerne hos de dominerende grupper af låntagere og obligationskøbere. Man kan næppe afvise, at der — evt. kun på begrænsede områder — kan være behov for andre låneformer, som i højere grad imødekommer ønskerne hos visse grupper af låntagere og obligationskøbere. Regeringen finder det ønskeligt, at sådanne forsøg bliver iværksat, og man vil være lydhør over for forslag fra realkreditinstitutterne i så henseende.

Den adgang for realkreditinstitutterne til at yde forhåndslån, som blev indført i 1939, foreslås ophævet, jfr. bemærkningerne til § 11.

7. Obligationerne.

Efter forslaget opretholdes de gældende regler, hvorefter godkendte realkreditinstitutter kan udstede ustemplede kasseobligationer, ligesom transporter på de udstedte obligationer er stempelfri.

Endvidere opretholdes adgangen til, at realkreditinstitutterne kan indgå i et samarbejde om anvendelse af fællesobligationer. Formålet hermed er dels at skabe et bredere grundlag for afsætningen af obligationerne, dels at begrænse antallet af obligationstyper.

I de foran under punkt I omtalte strukturæn-

dringer indgår et sådant samarbejde som et væsentligt led, idet et antal realkreditinstitutter såvel i Jylland som på øerne har til hensigt at etablere et sådant samarbejde, hvorved antallet af realkreditinstitutter set med obligationskøbernes øjne reduceres væsentligt.

8. Realkreditinstitutternes reserver.

Efter forslaget opretholdes det hidtidige princip, hvorefter der stilles mindre krav om reserver i institutter, hvor låntagerne hæfter solidarisk for instituttets forpligtelser, end i institutter uden sådan solidarisk hæftelse.

Hidtil har kredit- og hypotekforeningerne i det væsentlige selv kunnet bestemme, i hvilken takt de foreskrevne reserver skulle opbygges. For reallånefondene gælder derimod, at den foreskrevne sikkerhed straks og til enhver tid skal være til stede. Efter forslaget gennemføres dette princip generelt, jfr. nærmere bemærkningerne til § 23.

Lovforslagets gennemførelse vil i en overgangsperiode medføre en vis forøgelse af boligministeriets administration. Realkreditinstitutterne skal have godkendt nye vedtægter på den nye lovs grundlag, ligesom der skal godkendes samarbejdsregler for de institutter, der indgår i samarbejde om anvendelse af fællesobligationer. Der skal udarbejdes fælles regler med hensyn til vurdering og låneudmåling, og også på en række andre punkter vil overgangen til den nye lovgivning kræve boligministeriets medvirken.

Heller ikke på længere sigt kan man se bort fra, at tilsynet med realkreditinstitutterne vil medføre øget administration. Tilsynet med, at de fastsatte lånegrænser og løbetider overholdes, vil blive mere omfattende med gennemførelsen af lovforslagets sondring mellem „almindelig“ og „særlig“ formålsbestemt realkredit. Den forestående omlægning af udlånsområderne med mindst to institutter inden for hvert område vil kræve nøje indseende med, at konkurrencen mellem institutterne ikke får uheldige virkninger.

Hertil kommer, at en omlægning af den måde, hvorpå tilsynet udøves, må forudses. Hidtil er tilsynet blevet udøvet som særlige hverv af dertil udpegede tjenestemænd i boligministeriet. I forbindelse med den igangværende reorganisation af tjenestemændenes særlige hverv forudsættes den nugældende tilsynsordning omlagt, eventuelt således, at tilsynet fremtidig udøves som et led i boligministeriets almindelige arbejdsopgaver.

Da udgifterne ved tilsynet som hidtil forud-

sættes refunderet af realkreditinstitutterne, jfr. forslagets § 8, stk. 3, vil forslagets gennemførelse ikke medføre øgede udgifter for statskassen.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Efter gældende bestemmelser kan kredit- og hypotekforeninger kun oprettes ved lov, medens boligreallånefondene er oprettet med boligministerens godkendelse i henhold til lov om boligbyggeri. Efter forslaget er det i alle tilfælde overladt til boligministeren at godkende oprettelsen af realkreditinstitutter. Som omtalt i de almindelige bemærkninger forudsættes det, at ministeren i sine overvejelser over, om godkendelse bør meddeles, vil kunne inddrage hensyn, der går ud over en rent formel konstatering af, om lovens bestemmelser m. v. er overholdt. Ministeren må således også gennem sin godkendelsespraksis kunne påse, at de hensyn til en forenkling og strukturrationalisering af realkrediten, som loven bl. a. tilsigter, ikke forflygtiges, herunder at institutternes udlånsadgang, udlånsområder og obligationsudstedelse m. v. rationelt kan indpasses i det samlede mønster. Kravet om godkendelse gælder også de bestående realkreditinstitutter, hvis lovgrundlag ophæves ved dette forslags gennemførelse, jfr. forslagets § 29, og ved gennemførelsen af det samtidig fremsatte forslag om ændring af lov om boligbyggeri. Dette gælder dog ikke Dansk Landbrugs Realkreditfond, hvis lovgrundlag opretholdes. Obligationsudstedende institutter, der ikke kan betegnes som realkreditinstitutter — Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk og Danmarks Skibskreditfond — berøres ikke af forslaget.

Bestemmelsen udelukker ikke — lige så lidt som den gældende lovgivning — at der uden boligministerens godkendelse kan oprettes institutter til belåning af fast ejendom, men sådanne institutter vil, da de ikke er omfattet af loven, ikke nyde de begunstigelser og rettigheder, herunder navnlig „stempelbegunstigelsen“ i forslagets § 18, som tillægges godkendte institutter.

Til § 2.

Bestemmelserne i 1. og 2. punktum svarer til gældende lovgivnings bestemmelser med den ændring, at det overlades til boligministeren at godkende navne på realkreditinstitutter — et spørgsmål, der hidtil for kredit- og hypotekforeningernes vedkommende har været et lovgivningsanliggende. Ændringen er en konsekvens af

forslagets § 1, hvorefter det er boligministeren, der godkender realkreditinstitutters oprettelse.

Af praktiske grunde foreslås det i 3. punktum, at rene konsekvensændringer kan gennemføres i vedtægterne uden overholdelse af den sædvanlige vedtagelses- og stadfæstelsesprocedure.

Til § 3.

Bestemmelsen svarer i princippet til § 4, stk. 1, i hypotekforeningsloven, § 4, stk. 2, i kreditforeningsloven og § 4, stk. 3, i lov om boligbyggeri.

Til § 4.

I bestemmelsens stk. 1 overlades spørgsmålet om sammenlægning af flere foreninger til boligministerens godkendelse. Dette er en konsekvens af forslagets § 1, og bestemmelsen svarer til gældende hypotekforeningslovs § 1, stk. 2 og 3.

Stk. 2 om aktivers og passivers overgang ved sammenlægning af 2 eller flere foreninger svarer til hypotekforeningslovens § 29, stk. 6, 1. punktum.

Til § 5.

Som omtalt i de almindelige bemærkninger genfinder man i samtlige realkreditinstitutter, hvadenten de er debitorstyrede, kreditorstyrede eller organiserede som selvejende institutioner som et fælles træk i den organisatoriske opbygning, at ledelsen af foreningerne er delt i 3 led: en *generalforsamling* eller lign., der har den øverste beslutende myndighed i visse nærmere afgrænsede spørgsmål, en *bestyrelse* eller lign., der har den overordnede ledelse, og en *direktion*, der varetager den daglige ledelse.

Medens det for kreditforeningerne (lovens § 5, stk. 1) er lovmæssigt bestemt, at den øverste myndighed udøves af en generalforsamling, er det for hypotekforeningernes og reallånefondenes vedkommende overladt til vedtægtsfastsættelse at bestemme, hvilken forsamling der skal have denne myndighed.

Forslagets stk. 1 følger realkreditkommissionens indstilling (betænkningens kap. 2, pkt. 14), hvorefter man finder det ubetænkeligt, at den regel, der allerede gælder for hypotekforeningerne og reallånefondene, generelt indføres for samtlige realkreditinstitutter. Af praktiske grunde er lovforslaget formuleret således, at bestyrelsen er den øverste myndighed, når intet andet er bestemt i vedtægterne.

De nærmere regler om møde- og stemmeret, om indkaldelse og beslutningsdygtighed og om eventuelle habilitetskrav m. v. forudsættes fastlagt i vedtægterne.

Der stilles ikke krav om, at obligationsejerne i

medlemsforeningerne af låntagere eller tilsvarende låntagerne i andre foreninger får en indflydelse i instituttets øverste organ. Eventuelle bestemmelser herom forudsættes henskudd til fastsættelse i vedtægterne. Derimod foreslås en sådan medindflydelse gennemført i bestyrelsen, jfr. § 6, stk. 1, og bemærkningerne hertil.

I overensstemmelse med realkreditkommissionens indstilling, jfr. betænkningens kap. 2, pkt. 16, foreslås det i stk. 2, at den overordnede ledelse af instituttets anliggender varetages af en bestyrelse. Hvorledes denne bestyrelse skal vælges eller udpeges (direkte eller indirekte medlemsvalg i distrikter, generalforsamlinger, delegeretforsamlinger, hel eller delvis selvsupplering eller andet) er under hensyn til de enkelte institutters forhold overladt til bestemmelse i vedtægterne. Dog vil det ikke — såfremt et institut fortsat har valgte repræsentanter som låneindstillende — i vedtægterne kunne bestemmes, at det overlades disse at vælge bestyrelsen.

Ved udformningen af vedtægternes bestemmelser om bestyrelsen bør der åbnes mulighed for, at denne kan få en alsidig sammensætning. Der bør således være adgang til at vælge personer også uden for instituttets kreds som medlemmer af bestyrelsen, hvorved institutterne får mulighed for at inddrage en sagkundskab på specielle områder, som vil kunne være af betydning for deres virke.

Nærmere regler om bestyrelsens funktioner og funktionstid, habilitetskrav m. v. forudsættes henskudd til vedtægtsfastsættelse. Bestemmelsen i stk. 2, sammenholdt med forslagets § 7, fremhæver i modsætning til de gældende bestemmelser i kredit- og hypotekforeningslovene bestyrelsens overordnede ledelse i forhold til direktionen.

Til § 6.

De gældende regler giver enten slet ikke eller kun i meget begrænset omfang mulighed for, at *begge* de interesserede grupper (obligationsejere og låntagere) kan blive direkte repræsenteret i bestyrelsen.

Som omtalt i de almindelige bemærkninger er det i realkreditkommissionens betænkning (kap. 2, punkterne 16, 17 og 18) stillet i forslag, at der generelt åbnes adgang for, at de nævnte grupper får mulighed for en indflydelse i bestyrelsen. I lovforslagets stk. 1 er det gjort til et krav, at obligationsejerne i de debitorstyrede foreninger og omvendt låntagerne i andre foreninger skal have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen. Regler, der tilgodeser forslagets be-

stemmelser, forudsættes optaget i institutternes vedtægter.

Med en enkelt undtagelse har medlemmerne af kreditforeningernes repræsentantskab (bestyrelse) udover at deltage i foreningernes ledelse tillige den funktion at afgive indstilling til direktionen om udmåling af lånene i ejendomme inden for repræsentanternes distrikt. I hypotekforeningerne har man derimod med en enkelt modifikation altid opretholdt en klar adskillelse mellem styrelsesfunktionen og indstillingsretten. Medlemmerne af hypotekforeningernes tilsynsråd, der svarer til kreditforeningernes repræsentantskab, fører således tilsyn med ledelsen, men har intet at gøre med låneudmålingen, som er et direktionsanliggende. I realkreditkommissionens betænkning er i kap. 2, pkt. 15, rejst en række principielle betæneligheder ved det nuværende system i kreditforeningerne, og kommissionens flertal går ind for, at de 2 sæt funktioner klart adskilles, således at medlemmerne af en forenings ledelse alene udøver ledelsesfunktioner, men ikke som enkeltpersoner deltager i behandlingen af de enkelte lånesager gennem låneindstillingsret, ved udøvelse af panteeftersyn og lign. Flertallet i kommissionen går således ind for en ordning, som svarer til hypotekforeningslovens § 10, stk. 1, sidste punktum, hvorefter medlemmer af tilsynsrådet ikke må have andre lønede hverv inden for foreningen.

Stk. 2, 1. punktum, følger indstillingen fra kommissionens flertal. Om forslag til en overgangsordning for de nuværende medlemmer af kreditforeningernes repræsentantskaber henvises til § 30, stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Stk. 2, 2. punktum, giver boligministeren adgang til at sikre, at bestyrelsesmedlemmers vederlag fastsættes efter ensartede kriterier.

Aldersgrænsen for bestyrelsesmedlemmer i stk. 2, sidste punktum, er en skærpelse i forhold til de gældende regler, hvorefter medlemmer af de organer, der udøver styrelsesfunktioner, kan fungere indtil det fyldte 75. år. Der henvises til overgangsreglen i forslaget § 30, stk. 1.

Til § 7.

Stk. 1 forudsætter, at nærmere regler om direktionens kompetence optages i vedtægterne. Samtidig overlades det til den enkelte forening selv at fastsætte antallet af direktionens medlemmer. Dette svarer til det gældende system i hypotekforeningerne og reallånefondene, medens det i kreditforeningslovens § 8, stk. 1, er bestemt, at direktionen skal bestå af mindst 2 medlemmer.

Af stk. 1 fremgår tillige — jfr. også bemærkningerne til § 5 — at direktionen handler på bestyrelsens vegne. Når forslaget ikke på dette punkt opretholder gældende kredit- og hypotekforeningslovgivnings klare adskillelse mellem bestyrelsens og direktionens funktioner, har dette sammenhæng med, at forslaget § 6, stk. 2, udelukker bestyrelsesmedlemmerne fra deltagelse i enhver form for administrativ virksomhed i foreningen. Tidligere tiders begrundelse for at sikre direktionens uafhængighed overfor bestyrelsen er hermed faldet bort, og det forekommer naturligt generelt at indføre det system, som allerede kendes i reallånefondene, og som i øvrigt svarer til det almindeligt gældende i foreninger, institutioner, selskaber m. v.

Bestemmelsen i stk. 1, sidste punktum, er ny i forhold til gældende lovgivning. Nærmere regler om ansættelse og afskedigelse af direktører og om habilitetskrav m. v. fastsættes i vedtægterne.

Stk. 2 svarer med redaktionelle ændringer til § 10, stk. 2, i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven samt hertil svarende bestemmelser i reallånefondenes vedtægter. I forhold til gældende lov medtager bestemmelsen dog kreditforeningernes vurderingsmænd, for hvilke der i dag gælder en aldersgrænse på 75 år.

Til § 8.

Bestemmelsen svarer til principperne i § 8, stk. 1 og 2, i boligloven og §§ 12 og 13 i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven, idet det dog overlades til boligministeren at bestemme, under hvilke former tilsynet skal udøves.

Til § 9.

Forslagets stk. 1 overlader afgrænsningen af den enkelte forenings udlånsadgang — såvel det geografiske udlånsområde som arten af de ejendomme, hvori der kan gives lån — til fastsættelse i vedtægterne, jfr. de almindelige bemærkninger samt bemærkningerne til § 1.

Forslagets stk. 2 bygger på den redegørelse og de forslag, som er fremsat af udvalget vedrørende obligationsmarkedets forhold (betænkningens kap. IV). Medens staten traditionelt ikke optræder som låntager i realkreditinstitutterne, har kommunerne i løbet af 1960'erne i steds stigende grad søgt at dække deres finansieringsbehov ved låntagning i realkreditinstitutterne imod sikkerhed i kommunale ejendomme. Når det i stk. 2, 1. punktum, foreslås at udelukke stat og kommuner fra at optage lån i realkreditinstitutter bortset fra lån til boliger, visse sociale institu-

F. t. l. om realkreditinstitutter.

tioner samt offentlige værker, er formålet at forøge navnlig kommunernes selvfinansieringsgrad og samtidig hermed aflaste obligationsmarkedet.

Da det ofte er tilfældigt og beroende på lokale traditioner, om nye bygninger og anlæg opføres og drives af kommunerne, eller om de opføres og drives som selvejende institutioner, hvis ledelse og drift staten eller kommunerne i varierende omfang har sikret sig indflydelse på, er der i stk. 2, 2. punktum, foreslået en lignende begrænsning i sådanne selvejende institutioners adgang til at optage realkreditlån.

I stk. 2, sidste punktum, er der indrømmet boligministeren en adgang til at fravige den almindelige regel, når ejendommene tjener nærmere bestemte almenyttige formål. Man har herved taget i betragtning, at offentlige og selvejende institutioner, der tjener sådanne formål, i finansieringsmæssig henseende frembyder et meget uensartet billede.

Til § 10.

Forslaget følger den i de almindelige bemærkninger til lovforslaget omtalte skitse til opdeling af de obligationsudstedende institutters långivning i „almindelig realkredit“, der kan gå op til en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi, og i „særlig realkredit“, som kun kan ydes i nyopførte ejendomme til bestemte, nærmere afgrænsede formål og til dækning af finansiering af omfattende moderniseringer af ældre beboelseejendomme til udleje (samt til landbrugsformål). „Særlige realkreditlån“ kan ydes op til en lånegrænse på 75 pct. (for landbrugsejendomme m. v. henvises til bemærkningerne nedenfor) — en lånegrænse, der svarer til den i dag gældende for hypotekforeningerne og boligreallånefondene.

I forslagets stk. 2 er medtaget en bestemmelse om, at lånegrænsen på 75 pct. kan forhøjes i det omfang, der ydes stats- eller kommunegaranti for lånene, ligesom lånegrænsen kan forhøjes, når der stilles anden uomtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse. Forslagets bestemmelser om forhøjede lånegrænser svarer til det samtidig fremsatte lovforslag til ændring af boligloven for så vidt angår sidstnævnte forslags bestemmelser om de lånegrænser, som statsgarantien kan gå op til. Når en bestemmelse om forhøjede lånegrænser er medtaget, skyldes det, at boliglovens kap. II, der afgiver hjemmel for at forhøje lånegrænserne mod supplerende sikkerhed, ophæves samtidig med gennemførelsen af dette lovforslag.

Den gældende lånegrænse med statsgaranti m. v. til almenyttigt byggeri og til socialt og kulturelt

institutionsbyggeri foreslås nedsat fra 94 til 90 pct. I en overgangstid foreslås der dog anvendt lånegrænser på 92 og 91 pct., jfr. forslaget § 29, stk. 3.

For statsgaranti til privat udlejningsbyggeri foreslås lånegrænsen tilsvarende nedsat fra 85 pct. til 80 pct.

Adgangen til forhøjet lånegrænse mod særlig sikkerhed har navnlig fundet vid anvendelse inden for parcelhusbyggeriet, hvor belåningen mod forsikringsgaranti efter gældende regler kan gå op til en lånegrænse på 85 pct. Denne adgang til forhøjet lånegrænse for ejendomme til brug for ejeren foreslås ligeledes nedsat til 80 pct.

I de tilfælde, hvor ombygninger efter forslagets stk. 3 fortsat kan finansieres op til en lånegrænse på 75 pct., d.v.s. beboelseejendomme til udlejning m. v., foreslås det at kræve, at der skal være tale om ombygningsarbejder af et vist omfang, som kan antages at medføre væsentlige forbedringer i ejendommen, eller et øget antal lejligheder. Det er derfor foreskrevet, at værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 25 pct. af bygningernes værdi inden forbedringernes gennemførelse.

Lån i landbrugsejendomme m. v. udover en lånegrænse på 40 pct. vil alene kunne ydes af den i henhold til særlig lov oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond, og i det væsentlige kun når formålet er opførelse og modernisering af bygninger eller formidling af generationsskifter.

I stk. 4 foreslås som sikkerhedsgrænse for lån, der ydes mod 1. prioritets panteret, en maksimal lånegrænse på $\frac{2}{3}$. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

Til § 11.

Bestemmelsen om, at pantets værdi skal danne grundlag for långivningen, indebærer, at den gældende ordning — kreditforeningslovens § 28, stk. 1, hypotekforeningslovens § 28, stk. 2, og boliglovens § 7, stk. 3 — hvorefter realkreditinstitutter kan yde lån mod pant i ejendomme, der agtes bebygget, når der gennem bankgaranti eller lign. stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis den projekterede bebyggelse ikke gennemføres, bortfalder.

Adgangen til at yde de såkaldte forhåndslån blev indført i 1939 og havde til formål at give bygherrerne mulighed for at sikre sig imod kursfald i byggeperioden. Først i de senere år har systemet vundet almindelig udbredelse, men er snarest blevet benyttet imod den oprindelige hensigt, idet de byggelångivende banker i perio-

der med stram likviditet har stillet krav om optagelse af forhåndslån til finansiering af byggeriets opførelse for derved at aflaste de almindelige byggelånsengagementer. Hertil kommer, at finansiering med forhåndslån er ret bekostelig sammenlignet med de sædvanligt anvendte finansieringsformer, idet forhåndslånet fuldt ud skal forrentes og afdrages, medens der af en sædvanlig byggelånskonto kun skal betales rente og provision af den faktisk udnyttede del, hvorfor der skal indtræde et ganske betydeligt kursfald under byggeperioden for, at optagelse af forhåndslån skal være en økonomisk fordelagtig finansieringsform.

Forslaget om afskaffelse af forhåndslån er i overensstemmelse med indstillingen fra et flertal i realkreditkommissionen, jfr. betænkningens kap. 8, pkt. 12. Adgangen for realkreditinstitutterne til at give tilbud om nye forhåndslån har i øvrigt reelt været stoppet siden 26. marts 1969 i henhold til aftaler mellem Nationalbanken og realkreditinstitutterne.

Medens vurderingsforretningens værdiansættelse i den gældende kredit- og hypotekforeningslovgivning har den funktion at danne grundlag for beregningen af overgrænsen for foreningernes låneudmåling, er det i l. punktum foreslået at overlade til instituttet (bestyrelsen/direktionen) at fastsætte den værdi, som skal danne overgrænse for låneudmålingen. Dels er det alligevel nødvendigt, at bestyrelsen/direktionen udøver sit eget selvstændige skøn over ejendommens værdi, dels er det bestyrelsen/direktionen, som alene har ansvaret for låneudmålingen. Man har derfor anset det for mest hensigtsmæssigt og betryggende, at det fremtidig bliver disse organers værdiansættelse, som lægges til grund.

Til § 12.

Efter gældende kreditforeningslov kan lån i industrielle ejendomme ydes efter 2 sæt regler. Efter lovens § 19, stk. 4, må lån i industrielle ejendomme højst udmåles med 50 pct. af vurderingssummen, i hvilken der foruden grund og bygninger kan medregnes almindeligt anvendelige maskiner samt halvdelen af værdisummen for særlige maskiner. Dog kan vurderingssummen for de særlige maskiner ikke medregnes med højere beløb end ejendommens værdi uden dette tilbehør. Lån efter denne regel — for hvilken der er fastsat skærpede regler med hensyn til løbetid og reservefondsdannelse — ydes alene af Kreditforeningen for industrielle Ejendomme.

De øvrige kreditforeninger, der giver industri-

lån, yder alene lån efter lovens § 32, i henhold til hvilken kravet om afkortning af løbetiden og forøgelse af reservefondsbidraget bortfalder. Til gengæld nedsættes lånegrænsen til 40 pct., og der kan i lånegrundlaget alene medregnes værdien af jord og bygninger.

Med den foreslåede nedsættelse af lånegrænsen for lån i industrielle ejendomme til 40 pct., jfr. forslaget § 10, finder man det med en enkelt modifikation ufornødent at opretholde de særlige byrdefuldere vilkår for lån, der i belåningsgrundlaget inddrager maskiner. Af hensyn til, at det typisk på grund af den tekniske udvikling vil være forbundet med stor usikkerhed at vurdere værdien af specialmaskiner, har man dog i § 13, stk. 2, foreslået, at amortisationstiden for den del af et lån, der ydes på grundlag af de særlige maskiner, højst kan andrage 10 år.

I øvrigt opretholder forslaget sondringen mellem lån, der alene ydes på grundlag af værdien af jord og bygninger, og lån, der medtager værdien af maskiner og andet tilbehør. Lån af den sidste kategori kan kun ydes efter bestemmelse herom i vedtægterne. Det forudsættes herved, at boligministeren kan gøre godkendelsen af sådanne vedtægtsbestemmelser betinget af, at der indføres særlige krav til institutternes vurdering og værdiansættelse.

Til §§ 13 og 14.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger foreslås de gældende maksimale løbetider for realkreditlån væsentligt nedsat, således at der herigennem opnås en øget opsparing i byggeriet. § 13 angiver løbetiderne for „almindelige realkreditlån“, jfr. § 10, stk. 1, og § 14 løbetiderne for „særlige realkreditlån“, jfr. § 10, stk. 2-3. Inden for disse grupper er løbetiderne varieret efter låneformål.

Løbetiderne for lån, der mod supplerende sikkerhed ydes med forhøjet lånegrænse, jfr. § 10, stk. 2, er som for lån, der ydes uden supplerende sikkerhed.

Om bestemmelsen i § 13, stk. 2, henvises til bemærkningerne til § 12.

Til § 15.

Krav om, at restgælden ved lange lån (med mere end 10 års løbetid) ikke må være for stor i den sidste del af lånets løbetid, er indeholdt i kreditforeningslovens § 24, stk. 1, og hypotekforeningslovens § 24, stk. 1 og 3. Tilsvarende krav er ikke indeholdt i boligloven.

I stk. 1 foreslås det gældende princip i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven opret-

holdt, dog at kravet udformes således, at afviklingen ikke må være langsommere end for et annuitetslån med fast halvårlig ydelse. Da det ikke frembyder vanskeligheder at indrette amortisationen efter denne regel, er den gældende adgang for boligministeriet til at godkende fravigelser herfra, foreslået ophævet.

Stk. 2 og 3 er mere teknisk betonedede regler, der er nødvendiggjort af den differentiering af løbetiderne, der er foreslået indført i forslagets §§ 13 og 14. Bestemmelsen i stk. 3 udelukker eksempelvis, at et 30-årigt lån kan berigtiges ved udlevering af lige dele 20-årige og 40-årige obligationer.

Til § 16.

I stk. 1 er angivet kriterierne for afgrænsningen af helårsbeboelse over for midlertidig beboelse (sommerhuse).

Adgangen til at opnå lån i en ejendom er afhængig af, hvilken lånekategori ejendommen henføres til. Med bestemmelsen i stk. 2 ønsker man, at de hensyn, der ligger bag denne opdeling efter låneformål, også bliver tilgodeset, hvor en ejendom efter låneoptagelsen overgår til en anvendelse, der medfører en lavere lånegrænse eller kortere amortisationstid.

I stk. 3 er indeholdt en hjemmel for boligministeren til at udfærdige nærmere retningslinjer for, hvorledes långivningen skal ske, når en ejendom anvendes til flere formål.

Til § 17.

Annuitetslån er den altdominerende amortisationsform i dansk realkredit. Kendetegnet for annuitetslån er, at låntager gennem hele lånets løbetid betaler lige store terminsydelser omfattende rente og afdrag. Sådanne lån ydes af samtlige kredit- og hypotekforeninger og af de 3 boligfonde. I de fleste foreninger er denne amortisationsform også den eneste mulighed, der står låntageren åben. Det spørgsmål kan rejses, om systemet med den uforanderlige ydelse gennem lånets løbetid under vor tids økonomiske forhold fortsat bør bevare sin dominans inden for realkredit, eller om der ikke bør åbnes mulighed for en tilpasning efter udviklingen, hvorved andre og mere smidige låneformer end annuitetslån kan komme på tale.

Seriellån kendetegnes ved, at lånet afvikles med lige store halvårige afdrag, og da kun restgælden forrentes, er terminsydelserne faldende gennem lånets løbetid. Denne låneform anvendes stort set alene af Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Efter forslaget stk. 1 og 2 skal lån, der ydes på andre vilkår end som serie- eller annuitetslån, samt lån, hvorved balancen mellem pantebrevets pålydende og det til pantebrevet svarende obligationsbeløb fraviges — jfr. forslaget § 20 — godkendes af boligministeren. Nedenfor er angivet eksempler på sådanne låneformer, der er omtalt i realkreditkommissionens betænkning, og som hidtil ikke eller kun i begrænset omfang har været anvendt i dansk realkredit.

Ved *trappelån* (betænkningens kap. 6, pkt. 15), som benyttes af Danmarks Skibskreditfond, inddeles en series obligationer i på forhånd fastlagte aldersgrupper, således at obligationernes udtrækningstidspunkt på forhånd er kendt. Også for låntagerne frembyder denne låneform visse fordele bl. a. ved, at afdragenes fordeling over lånens løbetid kan aftales friere end under de traditionelle låneformer.

Ved *lån med periodisk rentetilpasning* (betænkningens kap. 7, pkt. 13-15) tilpasses renten med korte mellemrum de til enhver tid gældende markedsrentevilkår i modsætning til de nu anvendte låneformer, hvor rentevilkårene for hele lånets løbetid fastlægges efter markedsrenten på tidspunktet for lånets optagelse, uden at der i praksis er større mulighed for at ændre renten i takt med den almindelige udvikling.

En mere omfattende tilpasning ikke blot af renten, men af lånevilkårene i det hele taget, i overensstemmelse med den almindelige økonomiske udvikling vil kunne opnås f. eks. ved anvendelse af *indeksregulerede lån* (betænkningens kap. 7, pkt. 16).

Også ydelse af de såkaldte *kontantlån* (betænkningens kap. 7, pkt. 10), hvor lånet effektueres i obligationer, som giver låntager de fordelagtigste vilkår (som regel lavrentede), og hvor pantebrevet udstedes med en hovedstol svarende til obligationernes provenu og til en ydelse, som kan forrente og afdrage obligationsbeløbet, vil kræve boligministerens godkendelse.

Ved lån, hvor obligationerne udtrækkes til overkurs, er formålet at begrænse kurstab, idet låntager til gengæld påtager sig at tilbagebetale et beløb, som muliggør indfrielsen af obligationerne til overkurs ved udtrækning. Da denne låneform kun har haft en meget begrænset udbredelse og ikke synes at frembyde fordele (jfr. realkreditkommissionens betænkning, kap. 6, pkt. 16), og da man af hensyn til obligationsmarkedet må være interesseret i at begrænse antallet af låneformer, er der i sidste punktum stillet for-

slag om, at amortisation til overkurs ikke mere kan finde sted.

Stk. 2 svarer til de gældende bestemmelser i kreditforeningslovens § 24, stk. 4, hypotekforeningslovens § 20, stk. 5, og tilsvarende bestemmelser i reallånefondenes vedtægter.

Kravet i kreditforeningslovens § 20, stk. 1, og i hypotekforeningslovens § 20, stk. 4, om at lån kun må ydes efter foranstående lån af offentlige midler m. v., kan ofte virke urimeligt for låntagere, der kan blive tvunget til at indfri ældre private lån, som er ydet på fordelagtige vilkår. Bestemmelsen er derfor foreslået ophævet, idet det forudsættes, at institutterne efter et konkret skøn afgør, om vilkårene for foranstående lån er af en sådan karakter, at det er forsvarligt at respektere dem. Der henvises i denne forbindelse tillige til forslaget § 11, hvorefter der ved låneudmålingen skal tages hensyn til vilkårene for foranstående lån.

Til §§ 18-22.

Medens reallånefondene siden deres oprettelse selv har kunnet bestemme rentesatserne på lån og obligationer, gælder endnu visse begrænsninger for kredit- og hypotekforeningerne. Kreditforeningerne skal således have boligministeriet tilladelse til at udstede obligationer med højere rentefod end 5 pct., og boligministeriet kan forlange udstedelsen af sådanne obligationer standset. Hypotekforeningerne har siden 1964 selv kunnet fastsætte obligationernes rentesats, men boligministeriet kan forlange udstedelsen af højrentede obligationer standset. Selv om hypotekforeningerne og reallånefondene hidtil ikke har benyttet sig af deres friere stilling til at udstede obligationer med højere rentesatser end godkendt for kreditforeningerne (for tiden 7 pct.), foreslås de nævnte begrænsninger for kredit- og hypotekforeningerne ophævet.

Det foreslås endvidere, at de gældende begrænsninger i kredit- og hypotekforeningernes adgang til selv at bestemme, om lånene skal kunne gøres inkonvertible (§ 24, stk. 2 i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven), bortfalder.

Til § 18.

Bestemmelsen svarer til de gældende regler i kreditforeningslovens § 30, stk. 1, hypotekforeningslovens § 4, stk. 2, samt boliglovens § 5, stk. 1.

Til § 19.

Bestemmelsen svarer til § 3 i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven og til § 5, stk. 2, i lov om boligbyggeri.

Til § 20.

Kravet om, at der skal være balance mellem pantebreve og obligationer svarer til principperne i den gældende lovgivning for realkreditinstitutterne. Bestemmelsens sidste led, hvorefter der kan ske fravigelse af balanceforholdet i forbindelse med godkendelse efter forslaget § 17, stk. 1, tager eksempelvis sigte på muligheden for ydelse af kontantlån og lån med periodisk rentetilpasning. Adgangen til at fravige balanceforholdet er ikke ny for så vidt angår ydelse af kontantlån. Derimod må som noget nyt fremhæves, at det ved lån med periodisk rentetilpasning kan vise sig nødvendigt i begrænset omfang at åbne adgang for tilvejebringelse af udlånsmidler ved samlede obligationsemissioner. Låneformen forudsætter nemlig, at der ved lånenes periodiske ombytning er sikkerhed for, at der kan skaffes erstatningslån, og det kan efter omstændighederne vise sig nødvendigt, at det pågældende institut påtager sig denne opgave.

Til § 21.

Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet at foreslå begrænsninger i realkreditinstitutternes adgang til selv at bestemme, om obligationerne skal afvikles ved udtrækning eller ved opkøb. Forslaget svarer således i princippet til § 24, stk. 4, i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven.

Til § 22.

Bestemmelsen svarer til § 24, stk. 3, sidste punktum, i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven.

Til § 23.

De gældende krav om reservefonds og anden sikkerhedsstilling for realkreditinstitutternes forpligtelser er væsensforskellige for på den ene side kredit- og hypotekforeningerne og på den anden side reallånefondene.

I kredit- og hypotekforeningerne, som bygger på medlemmernes solidariske hæftelse, sker tilvejebringelsen af reservefonds alene gennem opkrævning og indskud af halvårslige bidrag samt af renteindtægter af de opsamlede midler — alt sammen efter fradrag af foreningernes administrationsomkostninger. Som følge heraf sker reservefondsdannelsen meget langsomt, og de af lovgivningen forudsatte mindstereserver opnås i lange serier først efter et meget langt åremål. I perioder med stærkt voksende lånetilgang vil de samlede reserver endvidere vise en relativt fallende tendens, idet den nye lånemasses bidrag til reserverne er yderst beskedent og påvirker for-

holdet mellem den samlede lånemasse og de samlede reserver i nedadgående retning. I reallånefondene stilles der derimod krav om, at der straks og til enhver tid skal være et nærmere angivet forhold mellem restgælden og sikkerhedsstillelsen, som dels forefindes som garantikapitaler fra de medvirkende banker og dels som opsparret overskud.

I overensstemmelse med det princip, som ligger til grund for reallånefondenes sikkerhedskrav, stilles der forslag om, at også de debitorstyrede foreninger til enhver tid skal råde over nærmere angivne reserver. For institutter med solidarisk låntagerhæftelse foreslås, at der, når lån ydes mod 1. prioritets panteret, altid skal forefindes reserver eller anden sikkerhed svarende til mindst 2½ pct. af den samlede restgæld, og når lån ydes mod sekundær prioritet 5 pct. af restgælden. I institutter uden solidarisk låntagerhæftelse foreslås de tilsvarende krav fastsat til 5 pct. ved lån imod 1. prioritets panteret og 10 pct. ved lån imod sekundær prioritet.

For reallånefondene er disse krav opfyldt efter de gældende statutbestemmelser, medens dette ikke er tilfældet for nogle af foreningerne med solidarisk låntagerhæftelse. For disse er i § 30, stk. 5, foreslået en overgangsperiode, inden kravet skal være opfyldt i fuld udstrækning. Der kan i øvrigt peges på den mulighed, at institutterne i en overgangsperiode søger tegnet en garantikapital i forsikringsselskaber til supplement af de reserver, foreningerne opbygger på basis af indskud, løbende bidrag og renteindtægter.

Til § 24.

Bestemmelsen i stk. 1 om det solidariske ansvars udstrækning, hvor ansvaret begrænses til at omfatte en enkelt serie, er en konsekvens af forslaget § 23.

Stk. 2 svarer til princippet i § 23 i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven.

Til § 25.

Stk. 1 svarer til princippet i § 27 i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven, idet man dog, har fundet det uforment i lovtæksten at specificere regler for regnskabsaflæggelsen. Bestemmelsen om, at det reviderede og godkendte årsregnskab skal offentliggøres i et eller flere dagblade, er ny i forhold til gældende lovgivning.

Efter kreditforeningslovens § 16 skal revisionen foretages af mindst 2 revisorer. Boligministeriet har ret til at udnævne 1 af disse, medens re-

præsentantskabet udnævner de øvrige. Efter hypotekforeningslovens § 16 foretages revisionen fra mindst 2 af tilsynsrådet valgte revisorer. Efter stk. 2 stilles alene krav om, at regnskaber m. v. skal revideres af en statsautoriseret revisor, som udpeges af instituttets øverste myndighed. De nærmere retningslinjer for revisionens foretagelse foreslås fastsat af boligministeren.

Til § 26.

Bestemmelsen svarer til princippet i § 4, stk. 2, i lov om boligbyggeri.

Til § 27.

Bestemmelsen svarer til boliglovens § 8, stk. 3 og 4 og princippet i § 15 i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven.

Til § 28.

Bestemmelsen svarer til § 30, stk. 3, i kreditforeningsloven.

Til § 29.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 00. 1970. Samtidig foreslås det dog, at bestemmelserne om nedsat lånegrænse og løbetid får virkning fra regeringens fremsættelse den 9. december 1969 af de 3 lovforslag til ændring af kreditforeningsloven, hypotekforeningsloven og lov om boligbyggeri — jfr. de almindelige bemærkninger. Bestemmelsen er bl. a. udformet således, at der inden denne dato skal være søgt om byggetilladelse eller sket anmeldelse til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, for at belåning efter de hidtidige regler kan opnås. For den forholdsvis ringe del af byggeriet, der ikke omfattes af bygge Lovgivningens bestemmelser om byggetilladelse eller anmeldelse, foreslås det at lade tidspunktet for påbegyndelse være afgørende for, hvilken belåning der kan opnås. Med disse overgangsregler undgås det, at lovforslaget bringer forstyrrelse i finanseringsplanerne for byggeri, der er i gang eller umiddelbart foran påbegyndelse ved lovforslagets fremsættelse.

Nye lån efter nugældende regler kan ifølge forslaget kun ydes indtil udgangen af 1970. Herved kan långivning efter de hidtidige regler bringes til ophør inden for en rimelig tid.

Efter forslaget § 10, stk. 2, nedsættes lånegrænsen for statsgaranti til almenyttigt byggeri fra 94 til 90 pct. I stk. 3 er som en overgangsregel foreslået lånegrænser på 92 pct. og 91 pct. Der henvises herom nærmere til det samtidig med nærværende lovforslag fremsatte ændringsforslag til boligloven.

Til § 30.

Stk. 2 opretholder de gældende bestemmelser i kreditforeningslovens § 31, stk. 1, sidste punktum og hypotekforeningslovens § 30, stk. 2. Tilsvarende overgangsregler foreslås i stk. 1 gennemført for de personer, for hvilke der nu foreslås indført en lavere aldersgrænse, jfr. lovforslagets § 6, stk. 2, sidste punktum.

Da lovforslagets § 6, stk. 2, om at medlemmer af bestyrelsen ikke kan have andre lønede hverv

i instituttet, vil være af indgribende betydning for de nuværende medlemmer af kreditforeningernes repræsentantskaber, foreslås det i stk. 3, at der indrømmes en frist til afvikling af den nu gældende ordning. Samtidig foreslås det i stk. 4, at sådanne medlemmer, der i en overgangsperiode bevarer den låneindstillende virksomhed, ikke samtidig kan deltage i afgørelsen af lånesager.

For så vidt angår overgangsbestemmelsen i stk. 5 henvises til bemærkningerne til § 23.