

Forslag

til

Lov om realkreditinstitutter.

(Vedtaget af folketinget ved 3. behandling den 4. juni 1970.*)

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 eneberegtigede til at anvende betegnelsen kreditforening, kreditkasse, 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 institutters vedtægter kræves til beslutning om instituttets opløsning.

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 andet særligt organ som instituttets øverste myndighed. Indeholder vedtægterne ingen bestemmelse om et sådant organ, 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 foreninger 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. Boligministeren har adgang til at udpege

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

*) Se FT: 4237, 4967, 6615, 7241; A. 3269; B. 2279, 2515. Lov nr. 281 af 10. juni 1970.

et medlem af instituttets bestyrelse. Ved afgørelsen af, om bestemmelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt, bortses fra et af boligministeren udpeget medlem.

Stk. 2. Medlemmer af bestyrelsen kan ikke have andre 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 lønede 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.

Stk. 3. Der tilkommer administrerende direktører, heltidsbeskæftigede fagdirektører og det fastansatte personale pension efter regler, som fastsættes af bestyrelsen med boligministerens godkendelse.

Stk. 4. I instituttets vedtægter optages bestemmelser om, at der skal oprettes samarbejdsudvalg, når enten instituttets ledelse eller et flertal af de ansatte fremsætter anmodning herom. Samarbejdsudvalg skal behandle spørgsmål, som er af væsentlig betydning for de ansattes arbejdsforhold, herunder påtænkte indskrænkninger i eller omlægninger af instituttets virksomhed. Endvidere optages i vedtægterne bestemmelser om, at repræsentanter for de ansatte skal have adgang til at overvære og tage ordet på møder i instituttets øverste myndighed, jfr. § 5, stk. 1, samt adgang til at forelægge deres synspunkter om instituttets virksomhed for bestyrelsen.

§ 8. Boligministeren drager omsorg for tilsynet med, at instituttet overholder be-

stemmelserne 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. De samlede udgifter ved tilsynet med institutterne afholdes af disse 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 ejendomme, 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 fastsætte bestemmelser, hvorefter lån kan ydes i ejendomme, der anvendes til nærmere afgrænsede almenyttige formål, herunder til skoler i udviklingskommuner og i kommuner, hvor der i øvrigt er et særligt behov for opførelse af nye skoler og for udvidelse eller væsentlig forbedring af eksisterende skoler.

§ 10. Lån mod 1. prioritet skal med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for 40 pct. af ejendommens værdi, for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager dog 50 pct. Lån mod sekundær prioritet ud over den i 1. punktum angivne lånegrænse på 40 pct. kan kun ydes til de i stk. 2-4 nævnte formål.

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 ungdomsforsørg samt andre sociale og kulturelle institutioner, som efter boligministerens bestemmelse sidestilles hermed, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Denne lånegrænse forhøjes dog for almennyttigt boligbyggeri, jfr. lov om boligbyggeri, og byggeri med socialt eller kulturelt formål, som opføres af selskaber eller selvejende institutioner, til 90 pct. og for andet byggeri til 80 pct., hvis den del af lånet, der får sikkerhed efter 75 pct., foruden panteret tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse. For almennyttigt boligbyggeri kan boligministeren yderligere forhøje lånegrænsen, såfremt den resterende finansiering af byggeforetagendet ikke kan dækkes ved beboerindskud på 6 pct. af låneværdien sammen med lån, som af det almennyttige byggeris landsbyggefond ydes på grundlag af indbetalinger i henhold til § 19 i lov om boligbyggeri.

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 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse, og lånet kan højst udgøre 75 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen.

Stk. 4. Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

§ 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 bygnin-

ger. 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 de i § 10, stk. 1, 1. punktum, nævnte lånegrænser kan amortisationstiden for lån højst andrage:

- 1) 40 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 2.
- 2) 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m. v., jfr. § 9, stk. 2, sidste punktum.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugs-ejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri, håndværk og fiskeri.
- 6) 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 3.
- 7) 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. 2-4, kan amortisationstiden højst andrage:

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejnings- ejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 2.
- 2) 20 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 3) 20 år for lån til forbedring af udlejnings- ejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 3.
- 4) 15 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.

Stk. 2. § 13, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 15. Amortisationen af lån med længere amortisationstid end 10 år må ikke forløbe langsommere end amortisationen af et annuitetslån med lige store halvårlige 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 amortisationstider 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 ihænde- have. 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 pantebreve til et beløb, der mindst svarer til obligationernes pålydende værdi, medmindre 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, medmindre andet godkendes af boligministeren.

Reserver.

§ 23. Instituttets forpligtelser skal — foruden gennem pantesikkerheden i de be-

lånte 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. pkt. 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. Loven træder i kraft den 1. juli 1970.

Stk. 2. De ved lovens ikrafttræden bestående realkreditinstitutter kan yde lån efter reglerne i §§ 9-17 på grundlag af de

gældende vedtægter, dog længst indtil udgangen af 1971.

Stk. 3. Indtil udgangen af marts 1971 kan lån, uanset bestemmelserne om låneformål, lånegrænser og amortisationstider, ydes efter de før lovens ikrafttræden gældende regler, såfremt låntageren godtgør, at han inden den 9. december 1969 i henhold til bygge-lovgivningen havde ansøgt om byggetil-ladelse, havde foretaget anmeldelse af byggearbejdet til kommunalbestyrelsen eller amtsrådet eller havde modtaget endeligt tilsagn om ydelse af byggelån. Det samme gælder for låntagere i kommuner, hvor byg-getilladelse eller anmeldelse ikke kræves, såfremt låntageren godtgør, at byggeriet var påbegyndt før den nævnte dato, eller at han havde modtaget endeligt tilsagn om ydelse af byggelån. Er betingelserne i 1. og 2. pkt. i øvrigt opfyldt, kan lån efter de hidtil gældende regler ydes indtil udgangen af 1972 til byggearbejder, hvis låneværdi overstiger 1 mill. kr.

Stk. 4. § 9, stk. 2, 1. og 2. pkt., træder først i kraft den 1. april 1971.

Stk. 5. Hvor tilsagn om statsgaranti for lån efter lov om boligbyggeri gives inden udgangen af marts måned 1971 til selskaber eller selvejende institutioner til byggeri med socialt eller kulturelt formål, kan lånegræn-sen på 90 pct. i § 10, stk. 2, forhøjes til 92 pct., og hvor tilsagn gives i tiden fra 1. april 1971 til 31. marts 1974, til 91 pct. af låneværdien.

Stk. 6. Indtil udgangen af september 1970 kan bindende tilsagn om lån, som er givet før 1. juni 1970, berigtiges efter de hidtil gældende regler inden for de rammer, som er aftalt mellem Danmarks Nationalbank og realkreditinstitutterne med henblik på begrænsning af obligationsudstedelsen.

Stk. 7. Følgende bestemmelser ophæves:

1) Lov om kreditforeninger, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 139 af 15. april 1957.

2) Lov nr. 197 af 4. juni 1964 om hypotek- foreninger.

3) Den ved kgl. resolution af 1. marts 1797 stadfæstede fundats og konvention for

Kreditkassen for Husejerne i København.

4) Lov nr. 151 af 30. marts 1946 om et lånefond for kortfristede prioritetslån.

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

Stk. 2. Bestemmelserne i § 7, stk. 2, 1. pkt., gælder ikke for direktører, fast- ansat 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 besty- relse i henhold til denne lov indvælges i et instituts bestyrelse, kan fortsætte med den låneindstillende virksomhed i indtil 10 år, regnet fra lovens ikrafttræden. Efter 5 år skal indstillingsretten dog være bortfaldet for mindst halvdelen af medlemmerne af et sådant instituts bestyrelse.

Stk. 4. Medlemmer af et instituts besty- relse, som i henhold til stk. 3 bevarer den låneindstillende virksomhed, kan ikke del- tage 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 1½ pct. af pantebrevens restgæld, og den reste- rende del af reservefondsdækningen på 2½ 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.

§ 31. Loven gælder ikke for Grønland.

Skytte.

/ Martin Pedersen.