

Lovforslag nr. L 48. Fremsat den 10. januar 1991 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om ændring af realkreditlov

(Adgang til at yde lån ved institutskifte, intern revision m.v.)

§ 1

I realkreditloven, jf. lov nr. 841 af 20. december 1989, som ændret ved § 2 i lov nr. 269 af 2. maj 1990, § 1 i lov nr. 367 af 8. juni 1990, § 1 i lov nr. 417 af 13. juni 1990, § 1 i lov nr. 584 af 20. august 1990 og lov nr. 900 af 28. december 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 6 indsættes efter stk. 1 som stk. 2:

»Stk. 2. Aktieselskabslovens bestemmelser om anmeldelse og registrering gælder tilsvarende for realkreditinstitutter, der ikke er aktieselskaber.«

2. I § 10 indsættes efter »kan«: »efter de procedurer, der er fastsat i direktiver vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber,«.

3. § 12, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Lovens bestemmelser gælder for filialer af kreditinstitutter med hjemsted uden for De Europæiske Økonomiske Fællesskaber, som agter at drive realkreditvirksomhed her i landet, med de afvigelser, filialforholdet nødvendiggør, eller som er fastsat i eller i medfør af international aftale. Aktieselskabslovens bestemmelser om filialer af udenlandske aktieselskaber gælder tilsvarende for filialer af sådanne udenlandske kreditinstitutter med en anden organisationsform.«

4. I § 12 indsættes efter stk. 6 som stk. 7:

»Stk. 7. Boligministeren fastsætter regler i henhold til stk. 6, 1. pkt., samt regler om tilladelse til de i stk. 6 nævnte filialer af udenland-

ske kreditinstitutter, herunder om at boligministeren kan undtage fra reglerne.«

5. I § 26, stk. 1, ændres »stk. 2-5« til: »stk. 2-7«.

6. I § 26 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»Stk. 6. Til indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån mv., kan ydes lån inden for en lånegrænse på 80 pct.. Lånet skal ydes som nominallån, hvis det indfrieede lån er et nominallån, og som indeksslån hvis det indfrieede lån er et indeksslån. Lånets løbetid må ikke overstige restløbetiden på det indfrieede lån. Lånet må ikke afdrages langsommere end det indfrieede lån.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

7. I § 26, stk. 6, som bliver stk. 7, indsættes efter »indfrielse af«: »andre« og », bortset fra realkreditlån,« udgår.

8. I § 27, stk. 1, ændres »stk. 2-5« til: »stk. 2-6«.

9. I § 27 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Til indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån mv., kan ydes nominalt lån inden for en lånegrænse på 60 pct. Lånets løbetid må ikke overstige restløbetiden på det indfrieede lån. Lånet må ikke afdrages langsommere end det indfrieede lån.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

10. I § 27, stk. 5, som bliver stk. 6, indsættes ef-

ter »indfrielse af«: »andre« og », bortset fra realkreditlån,«, udgår.

11. I § 90, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Boligministeren kan i særlige tilfælde dispensere fra dette krav.«.

12. § 90, stk. 4 affattes således:

»Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om revisionens gennemførelse i realkreditinstitutter, herunder om oprettelse af interne revisionsafdelinger og om revisionens medvir-

ken ved kontrollen af instituttets overholdelse af de i kapitlerne 4–6 fastsatte bestemmelser og bestemmelser fastsat i medfør heraf.«.

13. § 94, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

14. I § 104 ændres »folketingsåret 1990–91« til: »folketingsåret 1992–93«.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I lovforslaget foreslås følgende ændringer af realkreditloven:

1. I sammenhæng med det af skatteministeren fremsatte forslag om ændring af lov om stempelafgift, hvorefter der gives låntagere mulighed for at skifte realkreditinstitut uden at skulle svare stempelafgift af det underliggende pantebrev, foreslås indført en udvidelse af låneadgangen til at omfatte optagelse af lån til indfrielse af lån fra et andet institut.

Forslaget har baggrund i et ønske om at styrke konkurrencen mellem realkreditinstitutterne.

2. Med udgangspunkt i den gennem den senere tid konstaterede række af sager, hvor der har været tale om overbelåning fra realkreditinstitutternes side, har man ønsket at styrke den interne revision i institutterne. Det er således tanken, at den interne revision – udover revision i almindelig forstand – tillige skal påse, at lovens regler, ikke mindst reglerne om værdiansættelse og låneudmåling, overholdes i forbindelse med instituttets udlånsvirksomhed.

Det er derfor hensigten i en bekendtgørelse om revision i realkreditinstitutterne at fastsætte regler om oprettelse af interne revisionsafdelinger i realkreditinstitutterne. Den hidtidige bestemmelse om boligministerens bemyndigelse til at fastsætte regler om revisionens gennemførelse foreslås derfor ændret i overensstemmelse hermed.

3. Det foreslås, at der også skal ske registrering af realkreditinstitutter, der ikke er aktieselskaber, i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, idet det forekommer mest hensigtsmæssigt, at alle realkreditinstitutter er registreret hos den samme myndighed.
4. Der foreslås indsat en bestemmelse om filialer af tredielandes kreditinstitutter svarende til bestemmelsen herom i lov om banker og sparekasser. Endvidere foreslås en bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte regler om filialer af udenlandske kreditinstitutter.

5. Det foreslås, at det alene overlades til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen at føre tilsyn med realkreditinstitutternes overholdelse af bestemmelserne i aktieselskabslovgivningen.

6. Det foreslås at udskyde revisionen af bestemmelsen om ydelse af 50-årige indeksslån i 2 år, idet der endnu ikke er indhøstet tilstrækkelige erfaringer med disse lån.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget har hverken økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at der også skal ske registrering i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen af realkreditinstitutter, der ikke er aktieselskaber, idet det forekommer mest hensigtsmæssigt, at alle realkreditinstitutter er registreret hos den samme myndighed. Bank- og sparekasseloven og lov om forsikringsvirksomhed indeholder tilsvarende bestemmelser for pengeinstitutter og forsikringsselskaber, der ikke er aktieselskaber, da det er fundet hensigtsmæssigt at samle alle selskabsretlige registreringer i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Til nr. 2

- Ændringen er redaktionel og en konsekvens af nr. 3.

Til nr. 3 og 4

Bestemmelsen svarer til bestemmelsen i § 6 c i lov om banker og sparekasser, der omfatter filialer af tredielandes kreditinstitutter.

Bestemmelsen blev indsat i bank- og sparekasseloven ved en lovændring i maj 1990, hvormed bank- og sparekasseloven tilpassedes EF's regler på området. Det er tanken, at Finanstilsynet udsteder en bekendtgørelse, der både gælder for pengeinstitutter og real-

F. t. l. vedr. realkreditlov

kreditinstitutter. Disse regler vil blive fastlagt i overensstemmelse med OECD's regler om etablering af filialer fra andre medlemslande. Herefter kan man fra dansk side ikke nægte at godkende en filial fra et andet OECD-land med henvisning til, at danske realkreditinstitutter ikke har adgang til at oprette en filial i det pågældende land.

Til nr. 6 og 9

Forslaget skal ses i sammenhæng med det af skatteministeren fremsatte forslag om ændring af lov om stempelafgift.

Ændringen af stempeloven gør det muligt for låntagerne at skifte realkreditinstitut uden stempelafgift, idet lån, der optages til indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån, fritages for stempelafgift, og så selv om lånet optages i et andet institut.

De hindringer, der er i realkreditloven for institutskifte foreslås fjernet ved at indføre et nyt låneformål for ejendoms kategorier, der har formålssondring, idet der ikke hidtil har været mulighed for at yde lån i et institut til indfrielse af lån fra et andet institut. Den nye regel har således alene betydning, hvis der er tale om ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse, jf. lovens § 26 og § 27. Der åbnes endvidere mulighed for, at realkreditinstitutter kan yde lån til indfrielse af realkreditlignende lån, dvs. lån ydet af pengeinstitutter i medfør af § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån mv.

Efter gældende praksis har det været tilladt, at et realkreditinstitut kan yde lån til indfrielse af egne realkreditlån (konvertering) under forudsætning af, at der ikke herved fremkommer et kontant provenu, at restløbetiden på det hidtidige lån ikke forlænges, samt at lånevilkårene alene ændres i form af en anden rente. Der har således eksempelvis ikke kunnet ydes indekslån til indfrielse af nominallån eller omvendt.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at der ved institutskifte altid kun kan ydes lån inden for en lånegrænse på henholdsvis 80 pct. og 60 pct. afhængig af ejendoms kategorien. Et institut må således ikke påtage sig en større risiko ved at yde lån til indfrielse, end det må løbe i forbindelse med ydelse af lån til andre formål.

Ved konvertering (i samme institut) vil den hidtidige praksis, at konvertering kan ske uden hensyntagen til lånegrænsen, blive opretholdt, idet realkreditinstituttet ikke påtager sig en ny risiko ved udskiftningen af sit eget lån. Dette svarer til, at man f.eks. kan bevilge gældsovertagelse af et lån, der ligger ud over lånegrænsen, når blot lånet på ydelsestidspunktet respekterede lånegrænsen.

Det foreslås endvidere, at lånet ved institutskiftet ikke må afdrages langsommere, løbetiden ikke for-

længes, ligesom der ikke må fremkomme et kontant provenu. Endvidere må lån ikke ydes som indekslån, hvis det indfrieede lån er et nominallån og omvendt. Låntager opnår således ved institutskifte ingen fordele vedrørende sit lån, men alene en ny kreditor. Det er dog acceptabelt at udbetale lånet i obligationer med en anden pålydende rente, uanset at lånets afdragsprofil herved ændres. Hvis det nye lån optages til en forhøjet rente, vil efterstående panthaveres samtykke som oftest skulle indhentes, jf. herved tinglysningslovens §§ 40, stk. 5 og 41 stk. 2.

Bestemmelsen omfatter tillige ombytning af egne lån, hvilket allerede kan ske ifølge gældende praksis.

Det nuværende krav om overgang til mix-lånevilkår vil dog ikke blive opretholdt, da dette i praksis vil gøre det lidet attraktivt at skifte institut. Omvendt skal der ikke være en særlig fordel ved at ombytte et lån i et andet institut fremfor i det, der har ydet lånet. Det hidtidige krav i lov nr. 691 af 17. oktober 1986 (kartoffelkuren) for lån i ejerboliger og fritidshuse om, at et nyt lån i forbindelse med ombytning skal have en hurtigere tilbagebetalingsprofil end det gamle lån (obligatorisk overgang fra annuitets- til mix-lån) vil således bortfalde.

Det vil i bekendtgørelsen om låneudmåling blive fastsat, at finansieringsomkostninger ved institutskiftet kan medtages i låneudmålingsgrundlaget. Da dette indebærer en (mindre) forhøjelse af det nye låns hovedstol, sammenlignet med det oprindelige låns restgæld, vil omprioriteringen kun kunne ske med de efterstående panthaveres samtykke, med mindre disse ifølge pantebrevsbestemmelserne er forpligtet til at respektere det nye lån.

Til nr. 5, 7, 8 og 10

Ændringerne er redaktionelle og en konsekvens af nr. 6 og 9.

Til nr. 11

Ændringen er redaktionel og en konsekvens af nr. 12.

Til nr. 12

I medfør af den foreslåede ændrede affattelse af § 90, stk. 4, er det tanken i en bekendtgørelse om revision i realkreditinstitutter at fastsætte regler om oprettelse af interne revisionsafdelinger i realkreditinstitutter. Dog vil realkreditinstitutter med færre end 50 ansatte få mulighed for i stedet for at oprette en intern revisionsafdeling at overlade dennes forpligtelser til den eksterne revision.

For at sikre uafhængighed af direktionen er det hensigten at fastsætte, at der skal være tale om afdelinger, der er uafhængige af direktionen og med en

chef, der er udpeget af bestyrelsen og refererer direkte til denne.

Endvidere vil det bl.a. blive fastsat, at disse afdelinger løbende skal påse, at lovens regler og de af ledelsen fastsatte retningslinier overholdes i forbindelse med instituttets udlånsvirksomhed, således at der ikke kun skal være tale om revision i almindelig forstand.

Den interne revisionsafdeling vil tillige skulle kontrollere, at instituttets ansatte efterkommer den instruks, der er udstedt af instituttets bestyrelse i henhold til lovens § 18, stk. 3, om, hvilke sager der skal forelægges for bestyrelsen. Det gælder både de enkelte lånesager og de samlede engagementer.

Da det således er tanken, at den interne revision tillige skal påse, at lovens regler overholdes, ikke mindst reglerne om værdiansættelse og låneudmåling, er det hensigten, at der i de interne revisionsafdelinger skal ansættes kompetente vurderingsfolk, der objektivt og uafhængigt af de vurderinger, der er foretaget i realkreditinstituttets udlånsafdeling, kan efterprøve disse vurderinger. En sådan intern revision vil være et godt supplement til Finanstilsynets tilsyn med realkreditinstitutternes udlånsvirksomhed.

Til nr. 13

Det foreslås at lade § 94, stk. 1, 2. og 3. pkt., udgå, da det forekommer uhensigtsmæssigt, at Finanstilsynet har en aktiv tilsynsforpligtelse vedrørende overholdelse af bestemmelserne i aktieselskabslovgivningen således, at aktieselskabslovgivningen overholdelse alene påses af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. I bank- og sparekasseloven findes ikke en tilsvarende (tilsyns) forpligtelse for Finanstilsynet på pengeinstitutområdet. Det bemærkes dog, at Tilsynet i forbindelse med overholdelse af bestemmelserne i loven og regler udfærdiget i medfør af loven, vil reagere i det omfang, man finder, at der er sket overtrædelse af anden lovgivning, herunder aktieselskabslovgivningen.

Det kan i den forbindelse nævnes, at det i den kommende revisionsbekendtgørelse vil blive præciseret, at revisionen tillige skal påse, at også aktieselskabslovgivningens bestemmelser overholdes.

Til nr. 14

Bestemmelsen indebærer, at revision af bestemmelsen i § 29, stk. 2, om ydelse af 50-årige indekslån udskydes i 2 år til folketingsåret 1992-93, idet der endnu ikke er indhøstet tilstrækkelige erfaringer med disse lån.

Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I realkreditloven, jf. lov nr. 841 af 20. december 1989, som ændret ved § 2 i lov nr. 269 af 2. maj 1990, § 1 i lov nr. 367 af 8. juni 1990, § 1 i lov nr. 417 af 13. juni 1990 og § 1 i lov nr. 584 af 20. august 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 6 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Aktieselskabslovens bestemmelser om anmeldelse og registrering gælder tilsvarende for realkreditinstitutter, der ikke er aktieselskaber.«

2. I § 10 indsættes efter »kan«: »efter de procedurer, der er fastsat i direktiver vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber,«.

§ 10. Boligministeren kan suspendere behandlingen af ansøgninger om godkendelse af realkreditinstitutter, som direkte eller indirekte ejes af selskaber med hjemsted uden for De Europæiske Fællesskaber.

3. § 12, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Lovens bestemmelser gælder for filialer af kreditinstitutter med hjemsted uden for De Europæiske Økonomiske Fællesskaber, som agter at drive realkreditvirksomhed her i landet med de afvigelser, filialforholdet nødvendiggør, eller som er fastsat i eller i medfør af international aftale. Aktieselskabslovens bestemmelser om filialer af udenlandske aktieselskaber gælder tilsvarende for filialer af sådanne udenlandske kreditinstitutter med en anden organisationsform.«

§ 12. ---

Stk. 6. Boligministeren kan efter de procedurer, der er fastsat i direktiver vedtaget af De Europæiske Økonomiske Fællesskaber, nægte kreditinstitutter med hjemsted uden for De Europæiske Fællesskaber adgang til at udøve realkreditvirksomhed her i landet, hvis danske realkreditinstitutter nægtes adgang til at udøve virksomhed i det pågældende land.

4. I § 12 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»Stk. 7. Boligministeren fastsætter regler i henhold til stk. 6, 1. pkt., samt regler om tilladelse til de i stk. 6 nævnte filialer af udenlandske kreditinstitutter, herunder om at boligministeren kan undtage fra reglerne.«

5. I § 26, stk. 1, ændres »stk. 2-5« til: »stk. 2-7«.

§ 26. Lån til ejerboliger til helårsbrug ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

Stk. 2. Til opførelse kan ydes nominallån eller indekslån, type I, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 3. Til ejerskifte kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 20 år. Indtil den 31. december 1990 er den maksimale løbetid dog 30 år.

Stk. 4. Til om- og tilbygning, vedligeholdelse og opretning kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 20 år. Lånet må højst udgøre 80 pct. af de afholdte rimelige udgifter.

»Stk. 5. Til indfrielse af realkreditlån, hvortil der er ansøgt om lånetilbud senest den 15. maj 1990 med en oprindelig løbetid på 20 år, der består af mindst 40 pct. serielån, eller et tilsvarende realkreditlignende lån, kan der indtil den 30. juni 1991 ydes nominallån med en maksimal løbetid på 30 år. Lån kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt til-

fælde meddeler samtykke hertil. Lån efter 1. punktum kan endvidere ydes til ekstraordinær nedbringelse af op til 5 pct. af restgælden på efterstående pantebreve, såfremt ydelsen på disse pantebreve nedsættes forholdsmæssigt.«

6. I § 26 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»*Stk. 6.* Til indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån mv., kan ydes lån inden for en lånegrænse på 80 pct. Lånet skal ydes som nominallån, hvis det indfrieede lån er et nominallån, og som indekslån hvis det indfrieede lån er et indekslån. Lånets løbetid må ikke overstige restløbetiden på det indfrieede lån. Lånet må ikke afdrages langsommere end det indfrieede lån.«

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

7. I § 26, stk. 6, som bliver stk. 7, indsættes efter »indfrielse af«: »andre« og », bortset fra realkreditlån,« udgår.

Stk. 6. Til indfrielse af prioriteter, bortset fra realkreditlån, kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale lånetid er 10 år.

8. I § 27, stk. 1, ændres »stk. 2-5« til: »stk. 2-6«.

§ 27. Lån til fritidshuse ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

9. I § 27 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»*Stk. 5.* Til indfrielse af realkreditlån og realkreditlignende lån, jf. § 2 i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån mv., kan ydes nominalt lån inden for en lånegrænse på 60 pct. Lånets løbetid må ikke overstige restløbetiden på det indfrieede lån. Lånet må ikke afdrages langsommere end det indfrieede lån.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

10. I § 27, stk. 5, som bliver stk. 6, indsættes efter »indfrielse af«: »andre« og », bortset fra realkreditlån,« udgår.

Stk. 5. Til indfrielse af prioriteter, bortset fra realkreditlån, kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 40 pct. Den maksimale løbetid er 10 år.

11. I § 90, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Boligministeren kan i særlige tilfælde dispensere fra dette krav.«

§ 90. — — —

Stk. 2. Et realkreditinstituts moder-, søster- og dattervirksomheders årsregnskaber skal revideres af de samme revisorer, som reviderer realkreditinstituttets årsregnskaber.

12. § 90, stk. 4 affattes således:

»*Stk. 4.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om revisionens gennemførelse i realkreditinstitutter, herunder om oprettelse af interne revisionsafdelinger og om revisionens medvirken ved kontrollen af instituttets overholdelse af de i kapitlerne 4-6 fastsatte bestemmelser og bestemmelser fastsat i medfør heraf.«

Stk. 4. Boligministeren kan i særlige tilfælde dispensere fra kravet i stk. 2 og kan i øvrigt fastsætte regler om revisionens gennemførelse.

13. § 94, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

§ 94. Finanstilsynet påser, at institutterne overholder bestemmelserne i loven og regler udfærdiget i medfør af loven. Er instituttet et aktieselskab, påses tillige, at bestemmelserne i aktieselskabslovgivningen overholdes. Aktieselskabslovens bestemmelser om stiftelse, anmeldelse og registrering påses dog af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

14. I § 104 ændres »folketingsåret 1990-91« til: »folketingsåret 1992-93«.

§ 104. Boligministeren fremsætter forslag til revision af bestemmelsen i § 29, stk. 2, om ydelse af 50-årige indekslån i folketingsåret 1990-91.

Bilag 2**Folketingets forhandlinger vedr. realkreditloven**

Folketingsåret 1989–90

Sp. 386, 662, 3297, 4060

A 843, B 135, B 429, C 129

Loven stadfæstet 20. december 1989 (Lovtidende nr. 841)

Sp. 1989, 2790, 8314, 8734

A 1795, B 665, B 771, C 461

Loven stadfæstet 2. maj 1990 (Lovtidende nr. 269)

Sp. 9555, 9944, 10593, 11165

A 5705, B 1877, B 2171, C 1039

Loven stadfæstet 8. juni 1990 (Lovtidende nr. 367)

Sp. 8856, 9011, 10202, 10798

A 5461, B 1423, B 1841, C 899

Loven stadfæstet 13. juni 1990 (Lovtidende nr. 417)

Sp. 11260, 11262, 11351, 11378

A 5911, B 2277, C 1057

Loven stadfæstet 20. august 1990 (Lovtidende nr. 584)

Sp. 37, 72, 130, 155

Loven stadfæstet 28. december 1990 (Lovtidende nr. 900)