

F.t.l. vedr. visse almennyttige boligafdelinger m.m.

- nedsættelse af beboerindskud. Der vil som nævnt i bemærkningerne til § 2 kun blive tale om nedsættelse af beboerindskud i særlige tilfælde.

Til § 6

Det er som nævnt i de almindelige bemærkninger tanken, at der i så stor udstrækning som muligt søges gennemført indfrielse af de indestående nominallån ved hjælp af især den del af de til serien hørende obligationer, som befinder sig i institutternes reserver. Da disse imidlertid ikke vil være tilstrækkelige, foreslås herudover, at nominallånene også skal kunne indfries med obligationer, der ikke er af samme serie, aldersafdeling eller rentefod som de obligationer, hvormed lånet er effektueret. Bestemmelsens generelle ordlyd indebærer, at nominallånet også vil kunne indfries med andre institutters obligationer.

Disse forhold vil blive uddybet i en bekendtgørelse, der bl.a. skal indeholde betingelserne for at anvende andre obligationer. Disse betingelser skal sikre,

- at de indfriende obligationer har nogenlunde samme slutterminer som de gamle,
- at de indfriende obligationer (eller obligationer, der senere træder i stedet herfor) har et afkast, der er tilstrækkeligt til at dække rente og udtrækning på de gamle låns obligationer samt indskud til reservefonden for serien som før indfrielsen af lån, jfr. forslaget § 7, stk. 2 og 3.

Til § 7

I det omfang indfrielse vil ske på normal vis med »de rigtige« obligationer, f.eks. fra institutternes egne reserver, opstår der ikke problemer i relation til ejerne af obligationer i de pågældende serier, da den cirkulerende obligationsmasse reduceres tilsvarende.

Er der derimod tale om indfrielse med obligationer fra andre serier (eventuelt fra andre institutter), forrykkes balancen mellem cirkulerende obligationer i en serie og de tilhørende pantebreve. Antallet af pantebreve reduceres nemlig som følge af de indfrieede lån, men der kan ikke ske tilsvarende udtrækning af obligationer.

Ved den påtænkte fremgangsmåde for omprioriteringen vil der således ske en fravigelse af realkreditlovens balanceprincip i § 20. Obligationernes pålydende modsvares ikke længere af restgælden på nominallånene i de omhandlede afdelinger, da disse lån er indfriet med »forkerte« obligationer.

Det oprindelige pantebrev mellem realkreditinstituttet og den almennyttige afdeling er afløst og erstattet af et nyt pantebrev, der alene vedrører det nye indekslån. Da indtægterne på det indfrieede lån således er faldet bort, må obligationsejerne i serien sikres på anden vis. Dette vil ifølge den foreslåede model for omprioriteringen ske ved, at de indfriende obligationer (fra andre serier), eller obligationer, der senere har erstattet disse vil indgå som en del af det fremtidige sikkerhedsgrundlag i realkreditinstituttet. Indtægterne på disse obligationer skal svare til de indtægter, som realkreditinstituttet ville have haft på de lån, der er blevet indfriet, herunder indskud til reservefond.

Ejerne af obligationer i den pågældende serie har altså ikke længere sikkerhed for deres krav i det oprindelige antal pantsatte ejendomme, men i det reducerede antal ejendomme i serien *samt* i den obligationsbeholdning, der udgøres af de indfriende obligationer (eller erstattende obligationer). Hertil kommer naturligvis sikkerheden fra instituttets reserver, idet realkreditinstituttet hæfter for kravet med samtlige reserver, dvs. seriens egen reservefond, andre seriers reservefonde i tilfælde af solidarisk hæftelse med disse, samt de fælles reserver i form af generalreservefonden.

Der skal således fortsat opbygges reserver i sædvanligt omfang, uanset at en del lån i serien indfries efter de foreslåede regler.

Endelig er der jo fortsat solidarisk hæftelse for låntagere i serien og muligvis med låntagere i andre serier, afhængig af serievilkårene.

Den foreslåede omprioritering indebærer altså en omlægning af sikkerhedsgrundlaget som følge af fravigelsen af balanceprincippet, men der er ikke tale om en kvalitativ ændring af sikkerheden, da der samtidig foreslås indført en statsgaranti. Pantesikkerheden i låntagernes ejendomme er reduceret, men til gengæld erstattet af et antal obligationer, dvs. et krav rettet direkte mod realkreditinstituttet, der hæfter fuldt ud herfor.

Efter den foreslåede bestemmelse får institutterne adgang til senere at udskifte de obligationer, der har været anvendt til indfrielsen, ud fra almindelige porteføljemæssige overvejelser. Denne adgang modsvares af bestemmelsen i § 7, stk. 3, hvorefter boligministeren bl.a. ud fra sikkerhedsmæssige overvejelser kan fastsætte nærmere regler for instituttets opfyldelse af forpligtelserne og deres administration af ordningen.

Det vil i en bekendtgørelse ligeledes blive fastsat, at de indfriende obligationer (eller obligationer, der senere træder i stedet for disse) regnskabsmæssigt skal holdes adskilt fra instituttets aktiver i