

### *Ordningens tekniske udformning*

Den model, lovforslaget bygger på, indebærer, at der gives realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne mulighed for at ombytte byrdefulde lån (realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån).

Pensionskasselån omfatter lån mod pant i fast ejendom ydet af pensionskasser, forsikringsselskaber m.v.

Lånene, der ombyttes, kan erstattes med de ovenfor nævnte lånetyper. Ombytningslånene kan maksimalt svare til restgælden på de/det lån, der ombyttes.

Restancer og omkostninger i forbindelse med ombytningen skal for realkreditinstitutternes vedkommende finansieres med et reservefondslån, der prioritetsmæssigt indgår bagest i prioritetsrækkefølgen.

Denne model motiverer realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne til at gå ind i de aktuelle sager med henblik på at begrænse de tab, der ellers ville være resultatet af, at boligejerens situation udvikler sig til en egentlig tvangsauktionssituation.

### *Afgrænsningen af ordningen*

Det har været overvejet, hvorvidt man også skulle hjælpe tvangsauktionstruede boligejere til at kunne afhænde boligen i almindelig fri handel, i stedet for ved tvangsauktion, ved at lade ordningen omfatte lån til ejerskifter.

Flere forhold taler imidlertid imod en sådan mulighed. For det første vil det påvirke prisdannelsen på ejendomsmarkedet, ved at ejendomme med sådanne gunstige lån vil udgøre en særlig gruppe. Det vil således blive vanskeliger for dem, der har svaret deres forpligtelser og derfor ikke er tvangsauktionstruede, at sælge deres ejendom. For det andet kan det ikke udelukkes, at en sådan ejerskiftebelåningsmulighed kan give anledning til misbrug, da den kan give mulighed for en utilsigtet kapitalgevinst.

Det har også været overvejet, om der i den såkaldte »to-hussituation«, dvs. hvor man har købt en ny bolig, inden den oprindelige bolig er solgt, kunne være behov for en særlig ombytningsmulighed. Mange har nemlig i den øjeblikkelige situation problemer med at klare ydelserne på det ikke solgte hus, som ofte vil stå tomt, og måske endda også på det nye hus, fordi man har forudsat indtægter fra det gamle hus.

Da denne gruppe er omfattet af lovforslagets bestemmelser vedrørende den nye bolig, hjælper man boligejerne til at blive boende i den nye bolig. Som det er nævnt ovenfor, er det imidlertid problematisk at ombytte lån i forbindelse med ejerskifte.

Derfor har man ikke taget de fraflyttede boliger med i ordningen.

Ved lovens udformning har der været lagt stor vægt på, at ordningen ikke kunne misbruges af personer,

der ikke er i økonomiske vanskeligheder. I forbindelse hermed har det været et vigtigt mål at undgå at påvirke betalingsmoralen, herunder at man bevidst kunne bringe sig i en restancesituation for at blive omfattet af ordningen.

Ordningen er derfor begrænset til boligejere, der på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse allerede er i en sådan økonomisk situation, at der er risiko for, at familiens bolig går på tvangsauktion.

Ordningen er således tilrettelagt efter, at institutterne skal kunne tilbyde »skræddersyede« løsnings, hvor man kan tage hensyn til den enkelte families økonomiske situation.

De låneydende institutter må her vurdere, om der vil kunne opnåes balance i debtors økonomi igennem låneomlægning m.v. ud fra forretningsmæssige principper.

### *Inddragelse af andre långivere*

Udover realkreditinstitutter og pensionskasser vil pengeinstitutterne i de fleste tilfælde være involveret – enten i form af efterstående lån (i forhold til realkreditlån) eller i form af et personligt lån eller f.eks. lønkonto og budgetkonto. Da de herigennem er i besiddelse af særlig information om husejerens økonomi, vil det være naturligt og nødvendigt, at disse kan inddrages i realkreditinstitutternes vurdering vedrørende ydelse af lånet.

Det vil være nødvendigt, at der etableres et samarbejde mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter i forbindelse med vurderingen af debtors fremtidige muligheder for gennem låneombytning og anden finansiel rekonstruktion at gå fra at være tvangsauktionstruet til med rimelig sandsynlighed at kunne blive boende i huset.

Bankforeningen og Sparekasseforeningen har i den forbindelse givet udtryk for positivt at ville overveje at henstille til medlemmerne, at man i bestræbelserne for at få etableret balance i kundens økonomi inddrager den i dette lovforslag indeholdte løsningsmodel.

Foreningerne har endvidere udtrykt positiv velvilje til et samarbejde om inden for lovens regler og ud fra forretningsmæssige principper at søge at finde løsninger for flest mulige låntagere.

### *Boligejere med økonomiske problemer, der ikke omfattes af ordningen*

Som følge af den foreslåede nødvendige afgrænsning af ordningen vil der efter dennes gennemførelse fortsat være boligejere, der ikke er istand til at klare deres forpligtelser, og hvis ejendom som følge deraf vil være udsat for at gå på tvangsauktion.