

Det er i den forbindelse væsentligt at understrege, at lovforslagets bestemmelser ikke hindrer, at institutternes nuværende muligheder, såsom ambulance-tjeneste, reservefondslån m.v., fortsat benyttes. Virkningerne af lovforslaget forventes at være, at der bliver »ryddet op« i en del tunge sager, således at det bliver lettere for institutterne at iværksætte disse tabsbegrænsende foranstaltninger også efter den foreslåede ordnings opbør.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget må antages at reducere antallet af tvangsauktioner og vil derfor indebære en administrativ lettelse for domstolene, hvilket vil muliggøre en hurtigere sagsbehandling i forbindelse med tvangsauktioner, der ikke kan afværges.

På den anden side vil selve ombytningen belastte tinglysningskontorerne i forbindelse med aflysning af gamle lån, tinglysning af nye lån, rykningspåtegninger osv.

Ombytning af lån vil på den anden side betyde indtægter for det offentlige i form af tinglysningsafgifter og i begrænset omfang af stempelafgifter.

Da det ikke på forhånd er muligt at skønne over omfanget af disse ombytninger, er det derfor heller ikke muligt at angive størrelsesordenen af disse indtægter.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de nugældende regler kan eksisterende realkreditlån kun ombyttes (konverteres), hvis det nye lån ydes med samme hovedstol, restløbetid og samme afdragsprofil. Det er således alene renten på lånet, der ændres. Nye lån skal endvidere ydes på sådanne vilkår, at der ikke fremkommer kontant overskud eller nettoprovenu for låntager.

Det foreslås derfor, at der indføres en særlig adgang for realkreditinstitutterne til at yde nye lån med længere løbetid og anden afdragsprofil til indfrielse af restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån i ejendomme til helårsbeboelse beboet af ejeren. Bestemmelsen sikrer endvidere, at ombytningslånene alene kan ydes til ejendomme, der tjener som bolig for ejeren. Dette betyder, at disse lån ikke kan ydes til ejendomme, der er ejet af selskaber m.v.

Ombytning af eksisterende lån til et nyt lån er forbundet med en række omkostninger og gebyrer. Dels sådanne omkostninger ved indfrielsen af det eksisterende lån som indfrielsesgebyr, kurssikring m.v., og

dels omkostninger i forbindelse med det nye lån, lånesagsgebyr, kurtage, kurssikring, tinglysningsafgift, stempelafgift m.v.

I den forbindelse bemærkes dog, at der er stempel-frihed ved overførsel af lån i realkreditinstitutter fra en serie eller afdeling til en anden, såfremt det sker inden for samme realkreditinstitut. Det er således alene en eventuel stigning i pantebrevets pålydende værdi, der medfører stempelomkostninger. Indskud fra det eksisterende lån kan som udgangspunkt overføres til nye lån.

For at undgå at omkostningerne får en likviditets-belastende effekt for en i forvejen trængt debitor, foreslås det i stk. 1, at ombytningsomkostningerne finansieres af realkreditinstituttet med et lån fra instituttets reserver, jf. i øvrigt nedenfor.

Det er en forudsætning for at yde lån til indfrielse af eksisterende lån, at realkreditinstituttet samtidig hermed yder et reservefondslån til finansiering af ombytningsomkostningerne og til dækning af ikke-betalte terminsydelser på det indfrieede lån.

Der ydes således i forbindelse med en ombytning to lån, dels et lån, hvis hovedstol svarer til restgælden på det eksisterende lån og dels et reservefondslån, hvis hovedstol svarer til forfaldne terminsydelser (restancer) plus ombytningsomkostningerne. Hermed fremkommer der ikke noget kontant overskud eller provenu for debitor.

Det er ikke hensigten med indeværende lovforslag at reducere boligudgiften for *alle* boligejere, men alene for den begrænsede kreds af boligejere, der på nuværende tidspunkt, dvs. ved lovforslagets fremsættelse, allerede er i en sådan situation, at der er risiko for, at ejendommen vil blive bortsolgt på tvangsauktion. For at undgå at enkelte boligejere bevidst bringer sig i en økonomisk trængt situation for at opnå mulighed for ombytning af lån, foreslås det i stk. 3, at alene ejendomme, hvor der pr. 9. november 1989 er restancer svarende til mindst 6 måneders ydelser på den samlede realkreditbelåning, kan bliver omfattet af ordningen. Det er op til realkreditinstitutterne at vurdere ved ydelsen af lånene, om låntager kan klare fremtidige ydelser på de lån, der er i ejendommen. Realkreditinstitutterne kan i denne forbindelse f.eks. betinge sig, at låntager etablerer en terminskonto.

Det foreslås i stk. 4, at realkreditinstitutterne skal have adgang til at yde ombytningslån til indfrielse af egne lån (kursværdi) udover en lånegrænse på 80 pct., således at egne lån kan indfries krone for krone. Lån til indfrielse af andre lån, herunder andre institutters lån, skal derimod ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi på ombytnings-tidspunktet.