

egenkapital. Hertil kommer, at udformningen af realrenteaftigten, hvorefter afkast af aktier er fritaget for afgift, gør egenkapitaltilførsel i form af aktieudstedelse til en attraktiv finansieringskilde. Realkreditinstitutterne stilles således konkurrencemæssigt svagere i forhold til andre institutter på penge- og kapitalmarkedet, hvis de ikke får mulighed for at bruge aktieselskabsformen.

For det tredje vil aktieselskabsformen åbne mulighed for holdingselskabskonstruktioner, hvorved realkreditinstitutter, ligesom det er tilfældet for pengeinstitutter og forsikringselskaber, kan blive datterselskaber i koncerner. Herved etableres på realkreditområdet muligheden for adskillelse af ejerkreds og virksomhedsområde. Vedrørende eventuel omdannelse af de eksisterende institutter til aktieselskaber henvises til punkt 10.

3. Ledelse

Den gældende realkreditlov indeholder relativt få regler om institutternes ledelse. Regler om ledelsen er i stedet fastsat i de enkelte institutters vedtægter, som boligministeren efter loven skal godkende.

Lovforslaget indebærer, at reglerne om ledelse i alt væsentligt følger aktieselskabslovens regler. Dette er tilfældet både for realkreditinstitutter organiseret som aktieselskaber og institutter organiseret som foreninger og fonde.

4. Långivningen

Lovforslagets bestemmelser om långivningen omfatter både nominallån og indeklån.

Bestemmelserne i den gældende realkreditlovgivning om vilkårene for ydelse af lån er relativt komplicerede og detaljerede. Dette skyldes, at udlånsbestemmelserne dels er fastsat ud fra hensynet til lånets sikkerhed, dels ud fra økonomisk-politiske samt sektormæssige hensyn.

Hensynet til lånets sikkerhed indebærer, at realkreditinstitutets pantessikkerhed i den belånte ejendom skal give tilstrækkelig sikkerhed for det ydede lån i hele lånets løbetid.

De økonomisk-politiske hensyn indebærer, at udlånsmulighederne begrænses udover, hvad ovennævnte sikkerhedsmæssige hensyn tilsiger. Varetagelsen af disse hensyn har betydet, at udlånsmulighederne er mindre gunstige for samfundsmæssigt lavt prioriterede låneformål end for højt prioriterede låneformål. Belåningsreglerne for låneformålene opførelse, om- og tilbygning samt ejerskifte er således for de fleste ejendoms kategoriers vedkommende gunstigere end for andre låneformål (tillægslån). Dette hænger sammen med, at tillægslån har været anset for at være i strid med centrale økonomisk-politiske

målsætninger om at begrænse forbruget og øge opsparingen.

De sektorpolitiske hensyn er varetaget ved at fastsætte særligt gunstige belåningsregler på områder, der tillægges særlig høj samfundsmæssig prioritet, såsom det almennyttige boligbyggeri og kollektive energiforsyningsanlæg.

Gennemførelsen af det indre marked for finansielle tjenesteydelser må antages at medføre en skærpeelse af konkurrencen på markedet for udlån mod pant i fast ejendom. For at give de danske realkreditinstitutter bedre muligheder for at konkurrere med andre kreditinstitutter på dette marked indeholder lovforslaget en række liberaliseringer og forenklinger i forhold til den gældende realkreditlovgivning. I det følgende redegøres for de vigtigste ændringer i forhold til den gældende lovgivning.

A. Lånegrænser

For alle ejendoms kategorier – bortset fra ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse – foreslås en ophævelse af den såkaldte formålssondring. Dette indebærer, at den generelle lånegrænse for hver ejendoms kategori gøres gældende for alle låneformål, herunder tillægslån.

Liberaliseringen af adgangen til at yde tillægslån giver realkreditinstitutterne bedre muligheder for at konkurrere med andre finansielle institutter om tillægslångivningen. Disse andre finansielle institutter er ikke omfattet af begrænsninger med hensyn til ydelse af tillægslån. Ændringen tilgodeser desuden et samfundsmæssigt effektivitetshensyn og et hensyn til låntagerne ved at udstrække anvendelsen af realkreditens enkle og effektive finansieringsteknik.

For ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse ophæves formålssondringen ikke. Tillægslån kan ligesom efter den gældende lovgivning alene ydes til indfrielse af forfaldne prioriteter og alene inden for en lånegrænse på 40 pct. Formålssondringen skal for disse ejendoms kategorier ses i sammenhæng med den skattemæssige behandling af renter af privat gæld. Det er i den nuværende samfundsøkonomiske situation og med de gældende skatteregler vedrørende renter af privat gæld ikke forsvarligt at ophæve formålssondringen, da en ophævelse vil kunne føre til en uacceptabel stigning i det lånefinansierede forbrug.

For fritidshuse foreslås en enkelt ændring. Efter den gældende lov kan 80 pct. af de afholdte udgifter til en om- og tilbygning belånes. Denne grænse foreslås nedsat til 60 pct. Ændringen indebærer, at der stilles samme relative krav til låntagers selvfinansiering af investeringen som ved opførelse eller ejerskifte af et fritidshus. Bestemmelsen er fastsat ud fra