

Den foreslåede § 24 indeholder de regler om maksimal løbetid, som i den gældende realkreditlov er spredt over adskillige paragraffer. Reglerne er uændrede, bortset fra ændringen af løbetiden fra 50 til 35 år for lån til alment boligbyggeri, ungdomsboliger og private andelsboliger.

Bestemmelsen indeholder hovedreglen om, at lån maksimalt kan tilbydes med 30 års løbetid. Løbetiden kan dog aldrig overstige restlevetiden for pantet. Hermed menes både den fysiske og teknologiske forældelse af pantet. Der er tale om en lovfæstelse af et i praksis anvendt sikkerhedsprincip, for så vidt angår andre ejendomme end ejerboliger.

Den foreslåede § 25 svarer til § 25 i den gældende lov, idet to forhold dog er præciseret i overensstemmelse med den hidtidige fortolkning af bestemmelsen:

For det første er det præciseret, at den langsomst tilfaldte afdragstakt for lån til ejerboliger er afdragstakten på et 30-årigt annuitetslån med samme kontanthovedstol, og som afdrages fuldt ud over løbetiden. Sammenligningsgrundlaget kan således ikke være et annuitetslån, hvor der er en restgæld ved udløbet efter de 30 år.

For det andet er det præciseret, at kravet til minimal afdragstakt gælder uanset lånets sikkerhedsmæssige placering. Lånets afdragstakt skal sammenholdes med et annuitetslån med samme provenu. Det er således eksempelvis i strid med bestemmelsen at tilbyde et stående lån til disse ejendoms kategorier, uanset at dets hovedstol til enhver tid er mindre end restgælden på et 30-årigt nominallån ydet med et beløb svarende til 80 pct. henholdsvis 60 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 15 og 16

Den foreslåede § 26 indeholder de regler om lånegrænser, som i den gældende realkreditlov er spredt over adskillige paragraffer. Lånegrænserne er 80 pct. for helårsboliger samt ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, 60 pct. for fritidshuse, erhvervsejendomme og landbrug, samt 40 pct. for andre ejendomme, hvilket i praksis vil sige ubegygede grunde.

For så vidt angår lånegrænsen på 80 pct. for alment boligbyggeri bemærkes, at der efter de gældende værdiansættelsesregler er adgang til at lægge den godkendte anskaffelsessum til grund ved nybyggeri, forudsat der ydes støtte efter boliglovgivningen, herunder garanti for den del af lånet, der udgør mere end 65 pct. af anskaffelsessummen, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. § 127. Nyt alment boligbyggeri finansieres således med 84 pct. af

anskaffelsessummen mod garanti for den del af lånet, der ligger over 65 pct., jf. forslaget § 26, stk. 4.

Ved ældreboliger m.v. forstås, selvejende ældreboliger med tilsagn om støtte efter den tidligere ældreboliglov, selvejende lette kollektivboliginstitutioner, samt boliger for syge, gamle og svaglige med tilsagn om støtte efter de tidligere boligbyggerilove.

For landbrugsejendomme m.v. indføres en belåningsprocent på 60 pct., således at dette svarer til erhvervsejendomme. Efter de gældende regler kan realkreditinstitutterne yde lån til landbrug indenfor 45 pct. af markedsværdien. Realkreditinstitutter kan dog yde landbrugslån op til 70 pct. af markedsværdi forudsat, at 20 pct. af ejendommens værdi finansieres med indeklån.

Stk. 3. Svarer til den gældende lovs § 38.

Den foreslåede § 27 giver en generel adgang til at gå ud over lånegrænserne i § 26, jf. lovforslagets § 1, nr. 16, mod garanti eller selvskyldnerkaution fra stat eller kommune for den del af långivningen, der ligger ud over lånegrænsen. Selvskyldnerkaution indebærer, at kautionen kan gøres gældende ved misligholdelse og ikke først, når tabets omfang er opgjort.

Som et led i regelforenklingen ophæves det tidligere krav om, at lån til om- og tilbygning m.v. af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål ikke må udgøre mere end 90 pct. af de afholdte rimelige udgifter, jf. den gældende lovs § 37, stk. 4. Da den foreslåede § 27 stiller krav om garanti eller selvskyldnerkaution, hvis lån ydes ud over lånegrænsen, er der ikke behov for førnævnte regel.

Bestemmelsen erstatter dels de tilsvarende bestemmelser i de gældende § 28, stk. 4, § 30, stk. 2-5, § 31, stk. 3, § 32 a, § 34, stk. 6, § 37, stk. 2-4 og § 39, stk. 4 og stk. 6-7, om adgang til at yde lån ud over lånegrænsen.

Bestemmelsen muliggør, at der i boliglovgivningen kan ske ændringer i finansieringen af det støttede byggeri, herunder i adgangen til at stille garantier for lån ud over lånegrænsen, med virkning for realkreditinstitutternes adgang til at yde de pågældende lån mod garanti, uden at realkreditlovgivningen samtidig skal ændres for først at skabe hjemmel.

Den foreslåede § 28 er en lovfæstelse af gældende praksis vedrørende konverteringer, idet det foreslås, at realkreditinstituttets bestyrelse skal udforme interne retningslinier, der sikrer, at pantsikkerheden ikke forringes væsentligt ved konverteringer ud over lånegrænsen.

Det har været praksis, at et realkreditinstitut uanset lånegrænsen kan yde et lån til dækning af omkostningerne ved indfrielsen af lån i eget institut såvel som