

eventuelle foranstående lån, samt til omkostningerne ved optagelse af det nye lån. Den nye hovedstol har således aldrig kunnet overstige indfrielsesbeløbet tillagt omkostninger ved konverteringen. Lånet kan ikke ydes til dækning af eventuelle restancer, men til alle udgifter ved låneudskiftningen, herunder f.eks. udgifterne til kurssikring af det nye lån. Hvis det nye lån ydes af et andet institut, skal lånegrænsen overholdes.

Forudsætningen for at kunne yde lånet ud over lånegrænsen var indtil sommeren 1993, at der ikke skete en løbetidsforlængelse i forhold til restløbetiden på det indfrieede lån, samt at afdragstakten ikke blev reduceret. På baggrund af de daværende ønsker om at stimulere aktiviteten i samfundet tilkendegav den daværende boligminister imidlertid i juni 1993 over for Boligudvalget (besvarelsen af spørgsmål 73, alm. del, bilag 174), at man agtede at give tilladelse til, at konverteringslån uanset lånegrænsen kunne ydes med den for den pågældende ejendomskategori maksimale løbetid og den langsomst mulige afdragsprofil. Der blev herefter givet tilladelse til løbetidsforlængelse uden hensyn til ejendommens værdi.

Da der på daværende tidspunkt var tale om en væsentlig ydelsesreduktion ved konvertering til lavere pålydende rente, fandtes det ubetænkeligt at tillade løbetidsforlængelse, da forøgelsen af instituttets risiko ved løbetidsforlængelsen blev opvejet af den forøgede sandsynlighed for overholdelse af betalingsforpligtelserne, som ydelsesreduktionen affødte.

Siden 1993 har praksis imidlertid udviklet sig til, at en række låntagere hyppigt både konverterer op og ned i rente. Konverteringer op i rente indebærer oftest en højere ydelse til gengæld for en mulighed for ved et senere rentefald at opnå en lavere ydelse ved konvertering af den reducerede obligationsrestgæld. Derimod indebærer konverteringer ned i rente en lavere ydelse, men til gengæld forøges obligationsrestgælden. Gennem hyppige op- og nedkonverteringer kan man bevæge sig et godt stykke over lånegrænsen, bl.a. som følge af, at omkostningerne forbundet med konverteringen kan medfinansieres.

For at sikre en betryggende udlånspraksis foreslås den aktuelle praksis lovfæstet i stk. 1. Samtidig foreslås i stk. 2, at realkreditinstituttets bestyrelse skal udfærdige skriftlige retningslinier, der sikrer, at pantsikkerheden ikke forringes væsentligt ved konverteringer ud over lånegrænsen. Retningslinierne skal udformes, så der sikres en betryggende pantsikkerhed, således at det ikke vil være muligt for låntagere ved hyppige op- og nedkonverteringer at bevæge sig væsentligt udover lånegrænsen. Retningslinierne vil løbende indgå i re-

visionens kontrol med realkreditinstituttet og i Finanstilsynets almindelige tilsynsvirksomhed.

For ejendomme, som realkreditinstituttet har overtaget på tvangsauktion, kan instituttet enten vælge at lade lånene blive stående i ejendommen eller lave en såkaldt »langstrakt konvertering«, dvs. indfri lånet ved overtagelsen, og ved videresalget uanset lånegrænsen at yde et 30-årigt lån med en kontant hovedstol på op til et beløb svarende til omkostningerne til indfrielsen med tillæg af instituttets omkostninger ved ydelse af det nye lån.

Til nr. 17 og 18

Bestemmelsen er enslydende med § 40 i den gældende lov. Der er alene foretaget konsekvensændringer som følge af tilføjelsen af to nye stykker i realkreditlovens § 40, jf. lov nr. 475 af 10. juni 1997, som ved en fejltagelse ikke blev medtaget i denne lov.

Til nr. 19

Efter den nugældende lovgivning, skal samtlige ejere af en ejendom være debitorer ved belåning af en ideel anpart af ejendommen.

Undtaget fra denne regel er ejendomme, der enten er opdelt i anparter før 15. juni 1995, eller ejendomme der kun består af 2 selvstændige beboelseslejligheder. For begge situationer gælder, at der skal være tinglyst en brugsret på en bestemt del af ejendommen.

Reglen indebærer, at alle ejere af ejendommen hæfter for belåning af en ideel anpart i ejendommen.

Det foreslås, at det ikke fremover vil blive krævet, at andre end adkomsthaverne til den idelle anpart hæfter for lånets tilbagebetaling.

Forslaget vil indebære, at belåning af idelle anparter vil nærme sig de regler der allerede gælder for belåning af ejerlejligheder.

Med forslaget stilles der ikke krav til udarbejdelse af samejeoverenskomsten. Det overlades således til realkreditinstitutterne at stille vilkår i forbindelse med udarbejdelsen af disse.

Til nr. 20 og 21

Der er tale om konsekvensændringer som følge af ændringsforslagene i nr. 12-14.

Til nr. 22

Ændringerne er en konsekvens af harmoniseringen af concernreglerne i den finansielle lovgivning.

Ved at henvise til moderselskaber i flertal tydeliggøres, at både direkte og indirekte moderselskaber samt disses associerede virksomheder er omfattet af bestemmelsen.