

dækkede obligationer, betyder omvendt også, at stiger aktiverne i seriereservefonden i værdi eller falder obligationerne i værdi, således at seriereservefonden indeholder aktiver til en højere værdi end værdien på de udstedte obligationer, som ikke kan indeholdes i en overdækning, kan aktiver tages ud af seriereservefonden. Der er således tale om en dynamisk seriereservefond. Dette gælder både aktiver, der ligger til sikkerhed for lån optaget på grundlag af udstedelser af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, og aktiver der er erhvervet for seniorgældsmidler. Det er en betingelse for, at aktiver kan tages ud af serien, at det ikke krænker de enkelte aftalegrundlag. Er eksempelvis en låneaftale om realkreditinstituttets optagelse af seniorgæld betinget af, at instituttet til enhver tid lader de aktiver, der er erhvervet for seniorgælden, indgå i seriereservefonden, vil realkreditinstituttet således ikke kunne tage de pågældende aktiver ud.

#### § 33 c

Det foreslås i § 33 c, stk. 1, at de løbetider, afdragsprofiler og lånegrænser, der er fastsat i §§ 3-5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., finder tilsvarende anvendelse for et realkreditinstitut, der med sikkerhed i fast ejendom udsteder særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Lånegrænserne kan dog overskrides ved konvertering af allerede ydede lån, hvis instituttet stiller supplerende sikkerhed for den del af lånet, der overskrider lånegrænserne. Ved en konvertering af et allerede ydet lån til et lån ydet på baggrund af en udstedelse af særligt dækkede obligationer, kan den del af lånet, der overskrider den gældende lånegrænse, ikke ydes på baggrund af almindelige realkreditobligationer. Almindelige realkreditobligationer kan således ikke anvendes til specifikt at restfinansiere den del af et lån, der måtte ligge ud over lovens lånegrænse herfor.

I § 33 c, stk. 2, gives der mulighed for, at realkreditinstitutterne kan tilbyde lån til ejendomme omfattet af § 5, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., med løbetider og afdragsprofiler, der aftales med den enkelte kunde. Den hidtil kendte model fra realkreditlån med 30-årige lån og 10 års afdragsfrihed kan således fraviges. Til gengæld må disse nye lån ikke overstige 75 pct. af ejendommens værdi.

Det bemærkes, at 75 pct.-grænsen først gælder fra den 1. juli 2009. I perioden fra den 1. juli 2007 til den 1. juli 2009, er lånegrænsen 70 pct. af ejendommens værdi, jf. overgangsbestemmelsen i lovforslagets § 14, stk. 3. Denne to trins-model er valgt for at få en mere glidende overgang mellem de eksisterende og de

nye låntyper. Lånegrænserne på henholdsvis 70 og 75 pct. af ejendommens værdi skal alene være overholdt på det tidspunkt, hvor lånet indgår i registret som sikkerhed for obligationsudstedelsen.

Uanset at den konkrete lånegrænse er fastsat til 70 eller 75 pct., skal der først stilles supplerende sikkerhed efter § 33 d, stk. 1, hvis lånegrænsen på 80 pct. af ejendommens værdi overskrides.

Bestemmelsen giver mulighed for, at der ikke aftales et forfaldstidspunkt for lånet. Det skal dog i den forbindelse bemærkes, at den skattemæssige fradragsret for renteudgifter er betinget af, at der på forhånd er aftalt et forfaldstidspunkt for lånet.

I § 33 c, stk. 3, fremgår, at lånegrænsen på 60 pct., som gælder for erhvervsjendomme omfattet af § 5, stk. 3, nr. 2 og 3, kan forhøjes til 70 pct., af ejendommens værdi, hvis der stilles supplerende sikkerhed på mindst 10 pct. for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

For lån til ejendomme omfattet af § 5, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., det vil sige landbrugs- og skovbrugsejendomme og gartnerier m.v., kan lånegrænsen på 70 pct. kun udnyttes, såfremt der stilles supplerende sikkerhed på mindst 10 pct. for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

Bestemmelsen betyder eksempelvis, at et institut kan belåne en ejendom med en værdi på 1 mio. kr. op til 60 pct., dvs. op til 600.000 kr., uden tilførsel af supplerende sikkerhed. Ønsker instituttet imidlertid at belåne ejendommen med 70 pct., dvs. med 700.000 kr., skal der stilles supplerende sikkerhed på mindst 10 pct. af lånet udover de 600.000 kr. I det nævnte tilfælde skal der således stilles supplerende sikkerhed for 10.000 kr. svarende til 10 pct. af 100.000 kr.

Hvis den supplerende sikkerhed stilles i form af en bankgaranti, vil denne være omfattet af 15 pct. grænsen i § 152 c, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om finansiel virksomhed.

I § 33 c, stk. 4, foreslås, at et realkreditinstitut, der udsteder særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, kan medtage mur- og nagelfast tilbehør ved værdiansættelsen af en fast ejendom.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, om forslaget til § 152 d, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed.

Efter § 33 c, stk. 5, kan et realkreditinstitut, der udsteder særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer med sikkerhed i en erhvervsjendom, lade indretninger indlagt i erhvervs-