



Lovtidende A

2018

Udgivet den 28. september 2018

19. september 2018.

Nr. 1188.

Bekendtgørelse af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.¹⁾

Herved bekendtgøres lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, med de ændringer, der følger af § 8 i lov nr. 1563 af 15. december 2015, § 3 i lov nr. 1721 af 27. december 2016, § 13 i lov nr. 285 af 29. marts 2017, § 1 i lov nr. 387 af 26. april 2017, § 7 i lov nr. 665 af 8. juni 2017, § 3 i lov nr. 667 af 8. juni 2017, § 10 i lov nr. 1547 af 19. december 2017 og § 11 i lov nr. 706 af 8. juni 2018.

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Denne lov finder anvendelse på realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter, som udstedes af realkreditinstitutter, og de realkreditlån, som ydes på grundlag heraf. Endvidere finder loven anvendelse på udenlandske kreditinstitutters udstedelse af realkreditobligationer her i landet og de realkreditlån, som ydes på grundlag heraf.

Stk. 2. For udenlandske kreditinstitutters aktiviteter, jf. stk. 1, 2. pkt., gælder alene lovens §§ 2-19 og 34-43. For udenlandske kreditinstitutter, der er koncernforbundne med danske realkreditinstitutter, gælder dog tillige §§ 20 og 21.

Kapitel 2

Realkreditlån

Sikkerhed for realkreditlån

§ 2. Realkreditlån ydes mod registreret pant i fast ejendom efter reglerne i dette kapitel. Lån uden pant i fast ejendom kan ydes til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed som nævnt i artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a og b, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber.

Stk. 2. Realkreditlån må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve. I de tilfælde, hvor der til sikkerhed for realkreditlån tillige gives pant i løsøre, kan skadesløsbreve dog anvendes for løsørepanter.

Stk. 3. Med realkreditlån ydet mod registreret pant i fast ejendom, jf. stk. 1, 1. pkt., ligestilles lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning, hvis der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pante-

brev. Dette gælder kun for lån ydet på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer.

Løbetider og afdragsprofiler

§ 3. Den maksimale løbetid er 30 år, jf. dog stk. 2. Ved fastsættelse af lånets løbetid og afdragsprofil skal der tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser, jf. § 5.

Stk. 2. Den maksimale løbetid er 40 år for lån til alment boligbyggeri, ungdomsboliger og private andelsboliger, såfremt långivningen sker på grundlag af tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

§ 4. Lån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse kan uanset den sikkerhedsmæssige placering ikke ydes, så de amortiseres langsommere end et 30-årigt lån, der amortiseres over løbetiden med en ydelse, som udgør en fast procentdel af hovedstolen (annuitetslån), jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Kravet i stk. 1 kan inden for lånets løbetid fraviges for en periode på op til 10 år under iagttagelse af § 3, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 3. For lån omfattet af § 7, stk. 1, kan instituttet bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode på det indfrie lån. Perioden nævnt i stk. 2 omfatter både den allerede passerende afdragsfri periode på det indfrie lån og den afdragsfri periode på det nye lån.

Stk. 4. For lån omfattet af § 7, stk. 2, kan det modtagende institut bevilge en afdragsfri periode, såfremt der er påbegyndt en afdragsfri periode i det afgivende institut. Perioden nævnt i stk. 2 omfatter både den allerede passerende afdragsfri periode i det afgivende institut og den ny afdragsfri periode i det overtagende institut.

Stk. 5. For lån omfattet af § 7, stk. 2, eller § 152 g, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed er det afgivende institut forpligtet til at give det modtagende institut oplysninger om, hvorvidt det lån, der skal indfries, indgår i et register i det

¹⁾ Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/48/EF af 14. juni 2006 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut (omarbejdning), (EU-Tidende 2006 nr. L 177, s. 1).

afgivende pengeinstitut, og oplysninger om den allerede passerende afdragsfri periode for det pågældende lån, hvis kunden har samtykket heri.

Lånegrænser m.v.

§ 5. Inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til følgende ejendoms-kategorier:

- 1) Ejerboliger til helårsbrug.
- 2) Private andelsboliger.
- 3) Private beboelsesejendomme til udlejning, herunder friplejeboliger.
- 4) Alment boligbyggeri.
- 5) Ungdomsboliger.
- 6) Ældreboliger m.v.
- 7) Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål.

Stk. 2. Inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, jf. dog stk. 4, nr. 1.

Stk. 3. Inden for en lånegrænse på 70 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, gartnerier m.v.

Stk. 4. Inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til følgende ejendoms-kategorier:

- 1) Fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt.
- 2) Kontor- og forretningsejendomme.
- 3) Industri- og håndværksejendomme.
- 4) Ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed.
- 5) Ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet.

Stk. 5. Inden for en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til andre ejendomme, herunder ubebyggede grunde.

§ 6. Er løbetiden på et realkreditlån længere end løbetiden på de bagvedliggende realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og er obligationerne fast forrentet og har en løbetid på op til og med 12 måneder ved refinansieringen af lånet, må realkreditinstituttet kun igangsætte salg af obligationer, der ved refinansiering skal erstatte de udløbende obligationer, såfremt realkreditinstituttet har en berettiget forventning om, at salget kan gennemføres, uden at den effektive rente bliver 5 procentpoint højere end den effektive rente fastlagt i forbindelse med den seneste refinansiering. Det gælder dog ikke, hvis realkreditinstituttet gennemfører et salg af en mindre mængde obligationer med henblik på at afklare, om den effektive rente bliver 5 procentpoint højere end den effektive rente fastlagt i forbindelse med den seneste refinansiering. Kan et salg ikke igangsættes, jf. 1. pkt., og forfalder de udløbende obligationer, forlænges løbetiden på disse obligationer med 12 måneder. Ved obligationernes udløb efter de 12 måneders forlængelse skal der udstedes nye obligationer til erstatning herfor. Ved denne udstedelse finder 1. og 2. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 2. Er løbetiden på et realkreditlån længere end løbetiden på de bagvedliggende realkreditobligationer, særligt

dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og er obligationerne fast forrentet og har en løbetid fra 12 og op til og med 24 måneder ved refinansieringen af lånet, må realkreditinstituttet kun igangsætte salg af obligationer, der ved refinansiering skal erstatte de udløbende obligationer, såfremt realkreditinstituttet har en berettiget forventning om, at salget kan gennemføres, uden at den effektive rente bliver 5 procentpoint højere end den effektive rente på en tilsvarende obligation med samme restløbetid fra 11 til og med 14 måneder tidligere. Det gælder dog ikke, hvis realkreditinstituttet gennemfører et salg af en mindre mængde obligationer med henblik på at afklare, om den effektive rente bliver 5 procentpoint højere end den effektive rente på en tilsvarende obligation med samme restløbetid fra 11 til og med 14 måneder tidligere. Kan et salg ikke igangsættes, jf. 1. pkt., og forfalder de udløbende obligationer, forlænges løbetiden på disse obligationer med 12 måneder. Ved obligationernes udløb efter de 12 måneders forlængelse skal der udstedes nye obligationer til erstatning herfor. Ved denne udstedelse finder 1. og 2. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 3. Er løbetiden på et realkreditlån længere end løbetiden på de bagvedliggende realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og er de bagvedliggende obligationer variabelt forrentet og har en restløbetid på op til og med 24 måneder, første gang de bliver anvendt til at finansiere et realkreditlån, gælder det, at renten ved rentefastsættelsen ikke kan blive mere end 5 procentpoint højere end den senest fastsatte rente og skal forblive uændret i 12 måneder eller frem til næste refinansiering, hvis denne gennemføres inden 12 måneder, medmindre der fastsættes en lavere rente inden for de 12 måneder eller inden næste refinansiering.

Stk. 4. For obligationer omfattet af stk. 3 må realkreditinstituttet kun igangsætte salg af obligationer, der ved refinansiering skal erstatte de udløbende obligationer, såfremt realkreditinstituttet har en berettiget forventning om, at salget kan gennemføres, uden at renten bliver 5 procentpoint højere end den senest fastsatte rente. Det gælder dog ikke, hvis realkreditinstituttet gennemfører et salg af en mindre mængde obligationer med henblik på at afklare, om renten bliver 5 procentpoint højere end den senest fastsatte rente. Såfremt et salg ikke kan igangsættes, jf. 1. pkt., og de udløbende obligationer forfalder, forlænges løbetiden på disse obligationer med 12 måneder. Ved obligationernes udløb efter de 12 måneders forlængelse skal der udstedes nye obligationer til erstatning herfor. Ved denne udstedelse finder 1. og 2. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 5. Hvis løbetiden på et realkreditlån er længere end løbetiden på de bagvedliggende realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, gælder det for de obligationer, der ved udløb skal erstattes af nye obligationer for at refinansiere lånet, at såfremt der ikke er aftagere til alle de nødvendige nye obligationer, forlænges løbetiden på de pågældende obligationer med 12 måneder ad gangen, indtil der kan gennemføres refinansiering, hvor der er aftagere til alle de nødvendige nye obligationer. Ved de pågældende obligationers udløb efter de 12 måneders forlængelse skal der udstedes nye obligatio-

ner til erstatning herfor. Ved denne udstedelse finder stk. 1, 2 og 4 ikke anvendelse.

Stk. 6. Uanset stk. 5 kan der ved manglende refinansiering af lån, hvor de bagvedliggende obligationer har en løbetid på over 12 måneder ved refinansieringen af lånet, forsøges en refinansiering af lånet med obligationer med en kortere løbetid forud for forlængelsen efter stk. 5.

Stk. 7. Renten på obligationer, der er fast forrentet, og som har en løbetid på op til og med 12 måneder ved refinansieringen af lånet og er forlænget efter stk. 1 eller 5, fastsættes til den effektive rente fastlagt i forbindelse med den seneste refinansiering tillagt 5 procentpoint. Renten fastsættes, første gang når løbetiden på obligationerne forlænges. Ved yderligere forlængelser af løbetiden i medfør af stk. 5 finder renten fastsat i medfør af 1. pkt. fortsat anvendelse.

Stk. 8. Renten på obligationer, der er fast forrentet, og som har en løbetid i intervallet fra 12 til og med 24 måneder ved refinansieringen af lånet og er forlænget efter stk. 2 eller 5, fastsættes til den effektive rente på en tilsvarende obligation med samme restløbetid 11-14 måneder tidligere tillagt 5 procentpoint. Renten på obligationer, der er fast forrentet, og som har en løbetid på over 24 måneder ved refinansieringen af lånet og er forlænget efter stk. 5, fastsættes til den effektive rente på en obligation med 11-14 måneders restløbetid fastsat 11-14 måneder tidligere tillagt 5 procentpoint. Renten fastsættes, første gang løbetiden på obligationerne forlænges. Ved yderligere forlængelser af løbetiden i medfør af stk. 5 finder renten fastsat i medfør af 1. eller 2. pkt. fortsat anvendelse.

Stk. 9. Renten på obligationer, der er variabelt forrentet og forlænget efter stk. 4 eller 5, fastsættes til den senest fastsatte rente tillagt 5 procentpoint. Den fastsatte rente efter 1. pkt. skal forblive uændret i de 12 måneder, forlængelsen løber. Renten fastsættes, første gang løbetiden på obligationerne forlænges. Ved yderligere forlængelser af løbetiden i medfør af stk. 5 finder renten fastsat i medfør af 1. pkt. fortsat anvendelse.

Stk. 10. Hvis løbetiden på et realkreditlån er længere end løbetiden på de bagvedliggende realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer og de bagvedliggende obligationer er variabelt eller fast forrentet, skal renten, som låntager skal betale i de situationer, hvor løbetiden på obligationerne er forlænget efter stk. 1, 2, 4 og 5, være baseret på renten fastsat efter stk. 7-9.

Stk. 11. Forlængelse i henhold til stk. 1, 2, 4 og 5 fratager ikke realkreditinstituttets låntagere retten til at foretage hel eller delvis indfrielse af lån ydet på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Stk. 12. Stk. 1-5 gælder ikke for realkreditlån ydet mod pant i fast ejendom beliggende uden for Danmark.

Stk. 13. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om forlængelse af obligationer omfattet af stk. 1-4 og § 32 og om tilrettelæggelse af obligationssalg og dispensation i forbindelse hermed.

§ 7. Lån kan uanset § 5 ydes ud over lånegrænsen til indfrielse af såvel realkreditlån i eget institut som foranstående lån. Lån efter 1. pkt. udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.

Stk. 2. Lån kan uanset § 5 ydes ud over lånegrænsen, når lånet

- 1) er omfattet af §§ 33 a eller 33 b og benyttes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et andet realkreditinstitut eller til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, eller
- 2) er omfattet af reglerne i §§ 16 b-16 g i lov om finansiel virksomhed og benyttes til indfrielse af et realkreditlån ydet af et realkreditinstitut eller til indfrielse af et lån, der indgår i et register i et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, og hvor lånet senest 6 måneder efter udbetaling overdrages til det modtagende realkreditinstitut.

Stk. 3. Lån omfattet af stk. 2 udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lånet.

Stk. 4. Der må kun ydes lån efter stk. 1 og 2, såfremt pantsikkerheden ikke herved forringes væsentligt.

Stk. 5. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved indfrielse af realkreditlån i et andet institut, såfremt værdiansættelsen til brug for udmålingen af det oprindelige lån er foretaget på grundlag af godkendte anskaffelsessummer efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 6. Ved lån, der ydes til indfrielse af lån i visse almen-nyttige boligafdelinger, jf. lov om visse almen-nyttige boligafdelingers omprioritering m.v., kan ikke betalte, forfaldne terminsydelser med påløbne renter heraf indgå i låneudmålingsgrundlaget.

Udbetaling mod garanti m.v.

§ 8. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån, selv om pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger, såfremt der stilles sikkerhed for, at disse slettes.

Stk. 2. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden registreret pantebrev, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af registreret pantebrev.

Stk. 3. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån, selv om låntager ikke har registreret adkomst til ejendommen, såfremt der stilles sikkerhed for, at låntager får endelig adkomst til ejendommen.

Stk. 4. Når betingelserne for at udbetale lån i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden det i § 11, stk. 3, nævnte dokument, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af dette dokument.

Stk. 5. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. kan der ydes lån på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån), såfremt der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis lånet ikke efter udløbet af fristen

for byggeriets færdiggørelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

Stk. 6. I det omfang et lån er udstedt på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, kan der ske udbetaling af lånet før endelig tinglysning, jf. stk. 1-5, hvis der stilles sikkerhed herfor i overensstemmelse med artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-c, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber. Hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, vil garantien være omfattet af den 15-procentsgrænse eller 10-procentsgrænse, som følger af artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra c, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, medmindre garantien stilles i forbindelse med lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning og der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Garantien medregnes dog i 15-procentsgrænsen, hvis den stilles i henhold til stk. 3, 4 eller 5.

Stk. 7. Finanstilsynet kan fastsætte regler om ydelse af lån m.v. efter stk. 1-6.

Stk. 8. Finanstilsynet kan dispensere fra kravet i stk. 6, 3. pkt., om, at garantier, som stilles i henhold til stk. 3, skal medregnes i 15-procents-grænsen.

§ 9. I sikkerhedsgrundlaget for et realkreditinstituts forpligtelser kan pantebreve for lån i alment boligbyggeri og friplejeboliger finansieret med realkreditlån med statslig ydelsesstøtte, der omprioriteres i medfør af lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., samt pantebreve for inkonverterbare lån, der overtages af Moderniseringsstyrelsen i medfør af lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v., erstattes med en tilsvarende fordring på statskassen. Fordringen kan helt eller delvis indfries ekstraordinært ved statskassens indlevering til realkreditinstituttet af de til de pågældende lån svarende realkreditobligationer.

Stk. 2. Indehavere af rettigheder over obligationer, hvis sikkerhedsgrundlag er omfattet og ændret af stk. 1, kan ikke kræve obligationerne indfriet eller på anden måde gøre krav gældende over for realkreditinstituttet.

Værdiansættelse af ejendomme og udmåling af realkreditlån

§ 10. Realkreditinstituttet skal ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen.

Stk. 2. Værdien skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang (markedsværdi). Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen.

Stk. 3. Realkreditinstituttet skal ved værdiansættelsen tage hensyn til eventuel risiko for ændringer i markeds- eller strukturforhold.

Stk. 4. Realkreditinstituttet kan fravige stk. 2 og 3 i følgende tilfælde:

- 1) Genanskaffelsessummen med fradrag for stand og karakter kan lægges til grund ved værdiansættelsen af ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, såfremt dette er rimeligt under hensyn til ejendommens driftsresultater, alternative anvendelsesmuligheder og markedsforhold i øvrigt. Genanskaffelsessummen kan dog ikke lægges til grund for ejendomme drevet efter forretningsmæssige principper.
- 2) Genanskaffelsessummen med fradrag for stand og karakter kan lægges til grund ved værdiansættelsen af industri- og håndværksejendomme og ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed, hvis dette er forsvarligt under hensyntagen til låntagers kreditværdighed og den fra ejendommen drevne virksomheds indtjeningsevne. Forudsætningen herfor er, at ejendommens ejer eller et selskab forbundet med ejeren anvender mere end halvdelen af ejendommen.

§ 11. Lån kan ydes på grundlag af fast ejendom, der ejes af låntager. Samtlige adkomsthavere skal som debitorer være påført pantebrevet, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1, 2. pkt., kan fraviges, hvis lånet ydes i henhold til særlig lovgivning inden for jordbrugsområdet.

Stk. 3. Lån kan ydes på grundlag af en ideel anpart af en fast ejendom, såfremt der foreligger et tinglyst dokument, der knytter en tinglyst eksklusiv brugsret til anparten. Samtlige adkomsthavere til den ideelle anpart skal som debitor være påført pantebrevet.

Stk. 4. Ud over grund og bygninger kan bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens § 38, samt det i tinglysningslovens § 37, stk. 1, og § 37 a, stk. 1, nævnte tilbehør, der er omfattet af tinglyst pantebrev i den faste ejendom, medtages ved værdiansættelsen af ejendommen.

Stk. 5. Ved værdiansættelsen af ejendommen kan uanset stk. 4 medtages det til ejendommen hørende tilbehør, der ikke er omfattet af tinglyst pantebrev i den faste ejendom, jf. tinglysningslovens §§ 37 og 38, såfremt dette alene skyldes, at tilbehøret ejes af en anden end ejeren af den faste ejendom, og såfremt der til sikkerhed for lånet i den faste ejendom opnås pant i dette tilbehør i medfør af tinglysningslovens § 47 eller § 47 b, stk. 2.

Stk. 6. Indeks lån til ejendomme bortset fra ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed kan alene ydes på grundlag af værdien af grund og bygninger samt bygnings-tilbehør, jf. tinglysningslovens § 38.

§ 12. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om værdiansættelse.

Stk. 2. Finanstilsynet kan fastsætte begrænsninger i adgangen til at medregne tilbehør som nævnt i § 11, stk. 4.

Stk. 3. Finanstilsynet kan fastsætte regler om adgangen til at fravige § 10, stk. 2 og 3, ved belåning af ejendomme ejt

af offentlig myndighed og ved udlån mod fuld offentlig garanti.

§ 13. Lån udmåles således, at det kontante provenu ligger inden for de i §§ 5-7 anførte lånegrænser for den pågældende ejendomskategori.

Stk. 2. Finanstilsynet fastsætter regler om låneudmåling.

§ 14. Finanstilsynet fastsætter regler om, hvilke ejendomme der hører til de enkelte ejendoms kategorier, samt om indfrielse af lån, hvis ejendommen overgår til anden ejendoms kategori.

Stk. 2. Såfremt en ejendom består af flere ejendoms kategorier, skal værdiansættelse og låneudmåling ske særskilt for de enkelte ejendoms kategorier, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Såfremt en ejendoms kategori udgør mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, kan hele ejendommen belånes efter reglerne for denne ejendoms kategori.

Optagelse af lånemidler

§ 15. Realkreditinstitutter kan optage lån til brug for at opfylde forpligtelsen til at stille supplerende sikkerhed, jf. § 33 d, stk. 1, eller øge overdækningen i en serie eller grupper af serier med seriereservefond.

Stk. 2. Det skal fremgå af låneaftalen, hvilken serie eller gruppe af serier med seriereservefond lånemidler optaget efter stk. 1 kan henføres til.

Stk. 3. Lånemidler optaget efter stk. 1 skal placeres i de aktivtyper, der er nævnt i artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber. Aktiverne skal fra det tidspunkt, hvor lånet optages, placeres på en særskilt konto, i et særskilt depot eller på anden måde mærkes som hidrørende fra det pågældende lån. Når aktiverne anvendes som supplerende sikkerhed eller overdækning, skal de indgå i den pågældende serie eller gruppe af serier med seriereservefond.

§ 15 a. Hvis obligationer forlænges eller ændres, som følge af at det i forbindelse med refinansiering konstateres, at der ikke er aftagere til alle de nødvendige nye obligationer, jf. § 6, skal løbetiden for lån optaget som ekstra sikkerhed i medfør af § 15, der ordinært forfalder i forlængelsesperioden, og som er knyttet til de obligationer, der forlænges eller ændres, forlænges eller ændres svarende til løbetiden på de pågældende forlængede eller ændrede obligationer.

Stk. 2. Hvis instituttet optager eller har optaget nye lån til hel eller delvis erstatning for de i stk. 1 nævnte lån, kan de i stk. 1 nævnte lån dog helt eller delvis indfries til ordinært forfald.

Realkreditlån uden for Danmark

§ 16. Finanstilsynet kan tillade, at lovens bestemmelser fraviges i forbindelse med långivning på Færøerne og i Grønland, i det omfang det tilsiges af de særlige forhold i disse landsdele.

§ 17. Ved udlån uden for Danmark, Færøerne og Grønland gælder § 4 ikke.

Stk. 2. Finanstilsynet kan dispensere fra § 2, stk. 2, 1. pkt., ved udlån uden for Danmark, Færøerne og Grønland. I særlige tilfælde kan Finanstilsynet endvidere dispensere fra bestemmelserne om maksimale løbetider i § 3.

Stk. 3. Finanstilsynet kan fastsætte lavere lånegrænser end de i § 5 nævnte ved et realkreditinstituts udlån uden for Danmark, Færøerne og Grønland.

Stk. 4. Realkreditinstitutter kan uden for Danmark, Færøerne og Grønland yde lån ud over lånegrænserne mod selvskyldnergaranti fra en offentlig myndighed, et kreditinstitut eller et forsikringsselskab. Hvis garantien er stillet af et kreditinstitut eller et forsikringsselskab, kan lånet dog alene ydes på grundlag af udstedelse af andre finansielle instrumenter end realkreditobligationer.

Kapitel 3

Udstedelse af realkreditobligationer

Eneret

§ 18. Realkreditinstitutter med tilladelse her i landet har eneret til at udstede realkreditobligationer her i landet.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan et udenlandsk kreditinstitut udstede realkreditobligationer her i landet, hvis instituttet efter lov om finansiell virksomhed kan udøve virksomhed som kreditinstitut her i landet og opfylder følgende betingelser:

- 1) Hovedparten af instituttets aktiviteter skal være udlån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer eller andre finansielle instrumenter. Såfremt instituttet er koncernforbundet med et dansk realkreditinstitut, skal instituttets aktiviteter endvidere overholde virksomhedsområdet for danske realkreditinstitutter i lov om finansiell virksomhed.
- 2) Instituttets långivning og obligationsudstedelse skal være reguleret af et balanceprincip. Såfremt instituttet er koncernforbundet med et dansk realkreditinstitut, skal instituttet endvidere overholde §§ 20 og 21.
- 3) Realkreditobligationer, som instituttet udsteder her i landet, skal efter hjemlandets lovgivning give indehaveren samme retsstilling, som indehavere af realkreditobligationer har efter § 27.

Obligationsudstedelse og balanceprincip

§ 19. Realkreditobligationer udstedt før den 1. juli 2007 skal være omsættelige masse gælds breve optaget til handel på regulerede markeder i lande inden for den Europæiske Union eller lande, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, eller tilsvarende markeder i andre lande.

§ 20. Midler fremkommet ved udstedelse af realkreditobligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer eller andre finansielle instrumenter kan alene anvendes til udlån mod pant i fast ejendom eller til udlån til offentlig myndighed eller mod selvskyldnergaranti fra en offentlig myndighed, jf. dog stk. 2 og 3. Der kan dog stilles supplerende sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer i overensstemmelse med § 33 d, stk. 1.

Stk. 2. Finanstilsynet kan fastsætte regler om, at midler i begrænset omfang kan anvendes til andet end udlån mod pant i fast ejendom.

Stk. 3. Finanstilsynet kan tillade, at der i koncernforhold kan udstedes realkreditobligationer og andre finansielle instrumenter i et realkreditinstitut til finansiering af realkreditlån i et andet realkreditinstitut.

§ 21. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om begrænsning af risici i forbindelse med udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter, herunder renterisici, valutarisici og optionsrisici.

Kapitel 4

Hæftelsesforhold m.v.

§ 22. Ydelse af realkreditlån og udstedelse af realkreditobligationer og andre finansielle instrumenter til finansiering heraf kan ske i serier. Udstedelse af realkreditobligationer og andre finansielle instrumenter kan ikke ske i samme serie.

Stk. 2. Det kan i vilkårene for en serie bestemmes, at indehaverne af realkreditobligationer eller andre finansielle instrumenter alene kan rette deres krav mod den pågældende serie eller serier, som hæfter solidarisk hermed, jf. § 24, stk. 4.

§ 23. For lånet hæfter låntagerne både med det pantsatte og personligt over for serien henholdsvis realkreditinstitut i øvrigt.

Stk. 2. For de forpligtelser, realkreditinstitut i øvrigt har påtaget sig, hæfter låntagerne ikke.

§ 24. Det kan i vilkårene for en serie fastsættes, at låntagerne ud over lånet hæfter solidarisk over for serien for et beløb svarende til en nærmere fastsat andel af pantebrevets hovedstol med fradrag af en forholdsmæssig andel af seriereservefondens midler. Låntagerne hæfter ikke personligt for dette beløb.

Stk. 2. En serie eller gruppe af serier med seriereservefond kan optage hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital. Den solidariske hæftelse efter stk. 1 kan ikke gøres gældende over for låntagerne til dækning af krav fra indskydere af hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital. For serier med tilbagebetalingspligt åbnet før den 1. januar 1973 finder 1. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 3. En serie eller gruppe af serier med seriereservefond hæfter ikke for de forpligtelser, realkreditinstitut i øvrigt har påtaget sig.

Stk. 4. Det kan i vilkårene for en serie fastsættes, at serien hæfter for andre seriers forpligtelser. Et sådant vilkår kan kun fastsættes, hvis disse andre serier indeholder tilsvarende vilkår. I serier, som efter 1. pkt. hæfter indbyrdes, må der alene være udstedt realkreditobligationer, jf. § 22, stk. 1, 2. pkt.

§ 25. For serier, hvori låntagerne hæfter solidarisk, eller hvor der er truffet bestemmelse efter § 22, stk. 2, skal realkreditinstitut oprette en seriereservefond. For andre serier

eller grupper af serier kan instituttet vælge at oprette en seriereservefond.

Stk. 2. Det kan i vedtægterne eller lånevilkårene bestemmes, at låntagerne ved indfrielse af lånet har krav på at få udbetalt en andel af seriereservefondens.

Stk. 3. Seriens indtægter består af rente og lignende af pantebreve, indskud, bidrag, gebyr og lignende indtægter samt afkast af seriens aktiver og ikkebalanceførte poster. Seriens udgifter består af rente og lignende af obligationer og andre finansielle instrumenter, udbetalinger af reservefondsandele, udgifter til administration og lignende, udgifter forbundet med optagelse og forrentning af hybrid kernekapital og ansvarlig lånekapital, tab og hensættelser til sandsynliggjorte tab på seriens aktiver og ikkebalanceførte poster samt andelen af realkreditinstituttets skat.

§ 26. Seriereservefondens midler skal holdes adskilt fra øvrige midler i realkreditinstitutet.

Stk. 2. Der skal ske overførsel af midler til en serie eller gruppe af serier med seriereservefond fra realkreditinstitutet i øvrigt, såfremt det er nødvendigt for at opfylde solvenskravet til serien eller gruppen af serier, medmindre en sådan overførsel medfører, at realkreditinstitutet i øvrigt ikke længere vil kunne opfylde solvenskravet.

Stk. 3. Realkreditinstitutet kan i vedtægterne eller lånevilkårene fastsætte, at der skal overføres midler fra en serie eller gruppe af serier med seriereservefond til realkreditinstitutet i øvrigt, såfremt seriereservefondens er eller bliver større end krævet.

Stk. 4. Finansielle instrumenter må alene medregnes som aktiver eller passiver i en serie eller en gruppe af serier med seriereservefond, hvis de anvendes til at afdække risici mellem aktiver vedrørende på den ene side serien og på den anden side de udstedte realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, hvis det i aftalen om det finansielle instrument er bestemt, at realkreditinstitutets rekonstruktionsbehandling, konkurs eller manglende overholdelse af pligten til at stille supplerende sikkerhed efter § 33 d, stk. 1, ikke er misligholdelsesgrund.

Stk. 5. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om serier.

§ 27. Erklæres et realkreditinstitut konkurs, anvendes seriens midler opgjort efter fradrag af udgifter til konkursboets behandling og lignende, herunder udgifter til kurator, personale m.v., til betaling af krav fra indehavere af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter i den pågældende serie eller gruppe af serier med seriereservefonde samt krav på de fra konkursdekretets afsigelse påløbne renter på de nævnte fordringer. Derefter dækkes de i § 25, stk. 2, nævnte krav. Herefter dækkes den gæld, som realkreditinstitutet har optaget i henhold til § 15. Overskydende midler indgår herefter i konkursmassen, jf. konkurslovens § 32.

Stk. 2. Erklæres et realkreditinstitut konkurs, anvendes midler opgjort efter fradrag af udgifter til konkursboets behandling og lignende, herunder udgifter til kurator, personale m.v., i instituttet i øvrigt til betaling af krav fra indehavere af realkreditobligationer og andre finansielle instrumenter,

der ikke er udstedt i serier med seriereservefonde, samt krav på de fra konkursdekretets afsigelse påløbne renter på de nævnte fordringer. Midler, der anvendes efter 1. pkt., kan dog højst udgøre de til realkreditobligationerne og andre finansielle instrumenter svarende pantebreve samt et beløb svarende til 8 pct. af pantebrevenes risikovægtede værdi. Overskydende midler indgår herefter i konkursmassen, jf. konkurslovens § 32.

Stk. 3. Erklæres et realkreditinstitut konkurs, sidestilles modparter på de finansielle instrumenter indgået til afdækning af risici i en serie eller gruppe af serier af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, jf. § 26, stk. 4, konkursretligt med indehaverne af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer i den pågældende serie eller gruppe af serier, jf. stk. 1, 1. pkt., og §§ 31 og 32.

§ 27 a. Indehavere af obligationer, der har mistet betegnelsen særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, jf. § 33 d, stk. 2, og modparter på de finansielle instrumenter bevarer den konkursretlige stilling, som tildeles indehavere af særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og finansielle modparter. Tilsvarende gælder dækning af gæld, som realkreditinstitutet har optaget i henhold til § 15, stk. 1.

Stk. 2. Reglerne i §§ 27 b og 28-33 finder tilsvarende anvendelse på obligationer, der har mistet betegnelsen særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer samt finansielle instrumenter knyttet hertil.

§ 27 b. Provenu fra lån, som realkreditinstitutter har optaget i henhold til § 15, stk. 1, og som ikke indgår i en serie eller gruppe af serier, skal i tilfælde af realkreditinstitutets konkurs tjene til dækning af indehaverne af realkreditobligationer, de særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer og modparter på de finansielle instrumenter i den serie eller gruppe af serier, hvortil lånet er optaget. Eventuelle overskydende midler skal udbetales til långiver.

§ 28. Afsigelse af konkursdekret over et realkreditinstitut kan ikke af indehavere af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter eller af långivere efter § 15, stk. 1, gøres gældende som årsag til førtidig indfrielse af betalingsforpligtelser og fratager ikke realkreditinstitutets låntagere disses ret til at foretage hel eller delvis indfrielse af realkreditlån eller lån ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer i overensstemmelse med de for lånet særligt gældende indfrielsesvilkår.

Stk. 2. Overholder et realkreditinstitut ikke forpligtelsen til at stille supplerende sikkerhed efter § 33 d, stk. 1, kan dette ikke af indehavere af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer eller af långivere efter § 15, stk. 1, gøres gældende som årsag til førtidig indfrielse af betalingsforpligtelser.

§ 29. Konkursboet kan ikke erlægge en ydelse til opfyldelse af krav fra indehavere af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter på et tidligere tidspunkt, end realkreditinstitutet var berettiget til at frigøre sig ved erlæggelse af ydelsen.

Stk. 2. Konkursboet kan ikke opsiges låneaftaler sikret ved tinglyst pantebrev i fast ejendom i videre omfang, end det tilkom realkreditinstitutet.

Stk. 3. Konkursboet kan kun ændre bidrag og lign., hvis ændringen er begrundet i hensynet til de markedsmæssige vilkår og der samtidig er konstateret et behov for yderligere midler til administrationen af boet. Ændringer skal varsles skriftligt, senest 3 måneder før de skal træde i kraft.

§ 30. Modregning fra en fordringshaver som omhandlet i konkurslovens § 42 kan ikke finde sted til opfyldelse af en fordring, som tilkommer realkreditinstitutet.

§ 31. Konkursmassen anvendes til betaling af krav i overensstemmelse med reglerne i konkurslovens kapitel 10. Krav fra indehaverne af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer, refinansieringsobligationer og andre finansielle instrumenter samt krav på de fra konkursdekretets afsigelse påløbne renter på de nævnte fordringer betales dog i lige forhold efter kravene i konkurslovens § 96, men før fordringerne i konkurslovens § 97.

§ 32. I tilfælde af rekonstruktionsbehandling skal realkreditinstitutet i videst muligt omfang fortsat opfylde sine betalingsforpligtelser i henhold til krav fra indehavere af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter ved forfaldstid, medmindre rekonstruktøren bestemmer andet. Med rekonstruktørens samtykke kan realkreditinstitutet indgå aftaler om finansielle instrumenter, optage lån til betalingerne i 1. pkt. og stille sikkerhed for sådanne lån i aktiver bortset fra realkreditpantebreve, der ligger til sikkerhed for obligationer, tilhørende den eller de serier med seriereservefond, for hvilke betaling finder sted. Til dækning af indfrielse af obligationer, der udløber, kan rekonstruktøren endvidere udstede refinansieringsobligationer i den pågældende serie.

Stk. 2. I tilfælde af konkurs skal kurator i videst muligt omfang fortsætte eller genoptage honoreringen af realkreditinstitutets forpligtelser i form af renter og afdrag over for indehavere af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre finansielle instrumenter. I det omfang der ikke er tilstrækkelige midler, betales renter, før udtrækninger foretages. Kurator kan indgå aftaler om finansielle instrumenter, optage lån til betalingerne i 1. pkt. og stille sikkerhed for sådanne lån i aktiver bortset fra realkreditpantebreve, der ligger til sikkerhed for obligationer, tilhørende den eller de serier med seriereservefond, for hvilke betaling finder sted. Til dækning af indfrielse af obligationer, der udløber, kan kurator endvidere udstede refinansieringsobligationer til erstatning af udløbne obligationer i den pågældende serie.

Stk. 3. Refinansieringsobligationer får tilsvarende sikkerhed som de realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller eventuelle refinansieringsobligationer, som refinansieringsobligationerne erstatter, jf. §§ 27, 27 a og 27 b.

Stk. 4. Rekonstruktøren eller kurator må ikke udstede refinansieringsobligationer, hvis der ikke efter udstedelsen kan forventes at være tilstrækkeligt med midler til betaling af krav fra kreditorer som anført i § 27, stk. 1, 1. pkt., samt krav fra modparter på finansielle instrumenter, jf. § 27, stk. 3, i serien eller grupperne med seriereservefonden.

Stk. 5. Optager rekonstruktøren eller kurator lån bortset fra refinansieringsobligationer til brug for at opfylde betalingsforpligtelser i henhold til krav fra indehavere af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer eller refinansieringsobligationer udstedt i serier eller grupper af serier med seriereservefond, kan rekonstruktøren eller kurator som grundlag for lånoptagelsen uanset stk. 1 og 2 stille sikkerhed i den førstkommende terminsindbetaling fra låntagerne på realkreditpantebrevene.

Stk. 6. Såfremt rekonstruktøren eller kurator ikke må udstede refinansieringsobligationer, jf. stk. 4, eller hvis der ikke er tilstrækkelig med aftagere til alle de nødvendige nye obligationer, forlænges løbetiden på de pågældende obligationer med 1 år ad gangen. Rekonstruktøren eller kurator fastsætter renten på de forlængede obligationer til en variabel referencerente tillagt op til 5 procentpoint.

Stk. 7. Hvis obligationer forlænges, som følge af at det i forbindelse med refinansiering konstateres, at der ikke er tilstrækkelig med aftagere til alle de nødvendige nye obligationer, jf. stk. 6, skal løbetiden for lån optaget som ekstra sikkerhed i medfør af § 15, der ordinært forfalder i forlængelsen, og som er knyttet til de obligationer, der forlænges, forlænges svarende til løbetiden på de pågældende forlængede obligationer.

§ 32 a. Der kan ikke ske overførsel af midler mellem serier med seriereservefond og realkreditinstituttet i øvrigt efter indledning af rekonstruktionsbehandling eller afsigelse af konkursdekret.

§ 33. Kurator eller realkreditinstituttet kan med rekonstruktørens samtykke indgå aftale om samlet overdragelse af en serie eller grupper af serier med seriereservefond til et andet realkreditinstitut, der er meddelt tilladelse i et land inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, og som har tilladelse til at udstede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Stk. 2. Overdragelse af en serie eller grupper af serier med seriereservefond forudsætter, at erhvervsministeren meddeler tilladelse hertil. Ansøgning om overdragelse skal ledsages af aftalegrundlaget mellem realkreditinstituttet, der er under rekonstruktionsbehandling eller konkursbehandling, og det selskab, der ønsker at erhverve serien eller serierne med seriereservefond. Ud over selve aftalegrundlaget skal erhvervsministeren foretage en vurdering af selskabet, der skal overtage serien eller grupper af serier med seriereserve-

fond, herunder særlig, hvorvidt selskabet overholder den finansielle regulering.

Stk. 3. Medmindre erhvervsministeren på det foreliggende grundlag finder, at overdragelsen ikke bør godkendes, skal Finanstilsynet offentliggøre en redegørelse for den påtænkte overdragelse i Statstidende og i landsdækkende dagblade. Redegørelsen skal indeholde en opfordring til de berørte obligationsejere til inden en frist fastsat af Finanstilsynet, der ikke må være kortere end 1 måned, skriftligt at meddele Finanstilsynet, hvis de har indsigelser mod overdragelsen.

Stk. 4. Efter udløbet af den i stk. 3 nævnte frist træffer erhvervsministeren under hensyntagen til de fremsatte indsigelser beslutning om, hvorvidt serien eller grupper af serier med seriereservefond kan overdrages i overensstemmelse med det fremsatte forslag.

Stk. 5. Overdragelsen kan ikke påberåbes af indehavere af obligationer, som er udstedt af det afgivende realkreditinstitut, som årsag til førtidig indfrielse af betalingsforpligtelser. Overdragelsen fratager endvidere ikke de overdragede låntagere deres ret til at foretage hel eller delvis indfrielse af realkreditlån i overensstemmelse med de særlige indfrielsesvilkår, der gælder for lånet.

Kapitel 4 a

Særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer

§ 33 a. Realkreditinstitutter kan finansiere udlån, jf. § 2, stk. 1 og 3, ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer, hvis instituttet har tilladelse efter § 16 a, stk. 1, i lov om finansiell virksomhed.

Stk. 2. Ydelse af lån finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer skal ske i særskilte serier med seriereservefond.

Stk. 3. Værdien af de aktiver, der dækker de udstedte særligt dækkede realkreditobligationer, skal svare til værdien af de udstedte særligt dækkede realkreditobligationer, og pantsikkerheden for det enkelte lån skal overholde lånegrænsen herfor.

§ 33 b. Realkreditinstitutter kan finansiere udlån mod sikkerhed i de aktivtyper, der er opregnet i artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber ved udstedelse af særligt dækkede obligationer, hvis instituttet har tilladelse efter § 16 a, stk. 1, i lov om finansiell virksomhed.

Stk. 2. Ydelse af lån finansieret med særligt dækkede obligationer skal ske i særskilte serier med seriereservefond.

Stk. 3. Værdien af de aktiver, der dækker de udstedte særligt dækkede obligationer, skal svare til værdien af de udstedte særligt dækkede obligationer, og pantsikkerheden for det enkelte lån skal overholde lånegrænsen herfor.

§ 33 c. For lån finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer gælder de løbetider og afdragsprofiler, som er fastsat i §§ 3 og 4, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For lån finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer mod sikkerhed i ejendomme omfattet af § 5, stk. 1, gælder §§ 3 og 4 ikke, hvis lånegrænsen ikke overstiger 75 pct.

Stk. 3. Inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Stk. 4. Tilbehør omfattet af § 38 i tinglysningsloven kan indgå ved værdiansættelsen af fast ejendom.

Stk. 5. Indretninger indlagt i en erhvervsejendom til brug for dennes drift, kan indgå ved værdiansættelsen. Ved landbrugsejendomme kan den til ejendommen hørende besætning, i det omfang besætningen indgår i den kontinuerlige produktion, endvidere indgå ved værdiansættelsen. Ved belåning af landbrugsejendomme kan værdien af besætning, der indgår i den kontinuerlige produktion, maksimalt indgå med 30 pct. af værdien af jord og bygninger.

Stk. 6. Tilbehør i form af rør, kabler, antenner el.lign., der forbinder to eller flere faste ejendomme og er en forudsætning for ejendommenes drift, jf. § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen af de faste ejendomme.

Stk. 7. Lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer skal sikres ved særskilt pantebrev og må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve, jf. dog stk. 8 og 10. Det skal fremgå af pantebrevet, at det kan ligge til sikkerhed for et lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Stk. 8. Pantebreve i fast ejendom, der er tinglyst før den 1. juli 2007, kan ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Uanset 1. pkt. kan ejerpantebreve og skadesløsbreve dog ikke ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer.

Stk. 9. For lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer kan kravet i § 11, stk. 1, 1. pkt., om, at låntager skal eje den faste ejendom, og kravet i § 23, stk. 1, om, at låntager hæfter personligt for lånet, fraviges.

Stk. 10. Finanstilsynet kan dispensere fra stk. 7 ved lån, der ydes til fast ejendom, der er beliggende uden for Danmark, Færøerne og Grønland.

§ 33 d. Hvis værdien af de aktiver, der er nævnt i § 33 a, stk. 3, og § 33 b, stk. 3, ikke længere svarer til værdien af de udstedte særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer eller ikke overholder de lånegrænser, der var gældende på det tidspunkt, hvor lånet er ydet, skal realkreditinstituttet stille supplerende sikkerhed til opfyldelse af kravet samt give Finanstilsynet meddelelse herom. Supplerende sikkerhed skal stilles i form af de aktivtyper, der er opregnet i artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber. Pligten til at stille supplerende sikkerhed samt udgifterne hertil kan for lån udbudt

i Danmark ikke pålægges de låntagere, hvis faldende ejendomsværdier har udløst kravet om den supplerende sikkerhedsstillelse.

Stk. 2. Hvis realkreditinstituttet ikke stiller supplerende sikkerhed efter stk. 1, 1. pkt., mister alle obligationer udstedt i den pågældende serie med seriereservefond betegnelsen særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Obligationer, der mister betegnelsen særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, kan betegnes realkreditobligationer, hvis de på tidspunktet for tilbud om lån opfylder lovgivningens krav til realkreditobligationer.

Stk. 3. Finanstilsynet kan dispensere fra stk. 2, 2. pkt., uanset at obligationerne ikke opfylder lovgivningens krav til realkreditobligationer. Serier med seriereservefonde, der overgår til betegnelsen realkreditobligationer efter 1. pkt., skal holdes adskilt fra øvrige midler i realkreditinstituttet. Allerede stillet supplerende sikkerhed, jf. stk. 1, 1. pkt., tilhører den serie med seriereservefond, som er blevet reklassificeret i medfør af stk. 2.

Stk. 4. Hvis obligationerne efterfølgende på ny opfylder kravene til særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, kan Finanstilsynet tillade, at obligationerne på ny betegnes særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Stk. 5. Sikkerhed stillet i henhold til stk. 1 kan ikke omstødes efter konkurslovens § 70 eller § 72. Omstødelse kan dog ske efter de nævnte bestemmelser, hvis sikkerhedsstillelsen konkret ikke fremstod som ordinær.

§ 33 e. (Ophævet)

§ 33 f. Finanstilsynet fastsætter nærmere regler om

- 1) værdiansættelse af de udstedte særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer og den løbende opgørelse af aktivernes værdi i forhold til de særligt dækkede realkreditobligationer eller de særligt dækkede obligationer,
- 2) værdiansættelse af de aktiver, der ligger til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og
- 3) indberetning af supplerende sikkerhed for særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Kapitel 5

Tilsyn

§ 34. Finanstilsynet påser overholdelsen af denne lov og regler udstedt i medfør af loven.

Stk. 2. Finanstilsynets bestyrelse indgår i tilsynet med institutterne inden for bestyrelsens kompetenceområde som fastsat i lov om finansiel virksomhed.

Stk. 3. Finanstilsynet kan give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med bestemmelserne i loven og regler udstedt i medfør af loven. Såfremt et realkreditlån er ydet i strid med loven eller regler udfærdiget i medfør heraf, kan Finanstilsynet med virkning for såvel realkreditinstituttet

som låntageren kræve nedbringelse af realkreditlånet, således at de nævnte bestemmelser overholdes.

Stk. 4. Finanstilsynet kan i særlige tilfælde anvende fremmed bistand.

§ 35. Finanstilsynet kan indhente oplysninger om fast ejendom fra andre offentlige myndigheder til brug for tilsynet med overholdelsen af denne lov.

§ 36. Finanstilsynet kan fastsætte regler om indberetninger af realkreditinstitutternes

- 1) restancer, tab og nedskrivninger på udlån samt overtagne ejendomme,
- 2) store engagementer målt i forhold til instituttets balance og store nedskrivninger målt i forhold til instituttets basiskapital (promilleindberetninger) og
- 3) lånetilbud.

§ 36 a. Erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation til og fra Finanstilsynet og til og fra erhvervsministeren om forhold, som er omfattet af denne lov eller regler udstedt i medfør af denne lov, skal foregå digitalt.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om digital kommunikation, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur el.lign.

Stk. 3. (Ophævet)

§ 36 b. En digital meddelelse anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for adressaten for meddelelsen.

§ 36 c. Hvor det i denne lov eller i regler udstedt i medfør af denne lov er krævet, at et dokument, som er udstedt af andre end Finanstilsynet eller erhvervsministeren, skal være underskrevet, kan dette krav opfyldes ved anvendelse af en teknik, der sikrer entydig identifikation af den, som har udstedt dokumentet, jf. dog stk. 2. Sådanne dokumenter sidestilles med dokumenter med personlig underskrift.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om fravigelse af underskriftskrav. Det kan herunder bestemmes, at krav om personlig underskrift ikke kan fraviges for visse typer af dokumenter.

§ 37. Som part i forholdet til Finanstilsynet anses alene det realkreditinstitut eller kreditinstitut, som Finanstilsynet har truffet eller vil træffe en afgørelse over for, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Et bestyrelsesmedlem, en revisor, en direktør eller andre ledende medarbejdere i et realkreditinstitut anses som parter, hvis Finanstilsynets afgørelse i medfør af loven eller dennes forskrifter er rettet direkte mod pågældende.

Kapitel 6

Klageadgang

§ 38. Afgørelser truffet af Finanstilsynet i henhold til loven eller regler udstedt i medfør af loven kan af den, som afgørelsen retter sig mod, indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

Stk. 2. Påbud fra Finanstilsynet om berigtigelse af lån, der er ydet i strid med bestemmelserne i loven eller regler udstedt i medfør heraf, kan indbringes for domstolene senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Afgørelser indbragt for Erhvervsankenævnet kan indbringes for domstolene senest 4 uger efter, at Erhvervsankenævnet har meddelt den pågældende nævnets afgørelse.

Kapitel 7

Straffebestemmelser

§ 39. Overtrædelse af § 2, stk. 1, §§ 3-8, 10 og 11, § 13, stk. 1, § 14, stk. 2 og 3, § 17, stk. 3 og 4, §§ 18-20, § 22, stk. 1, 2. pkt., § 25, stk. 1, 1. pkt., og § 26, stk. 1 og 2, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. Overtrædelse af § 2, stk. 2, 1. pkt., § 26, stk. 4, § 33 a, stk. 1 og 2, § 33 b, stk. 1 og 2, og § 33 c, stk. 1, 4 og 7, straffes med bøde. På samme måde straffes overtrædelse af meddelelsespligten i § 33 d, stk. 1, 1. pkt.

Stk. 3. I regler udstedt i medfør af loven kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i reglerne.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.

Stk. 5. Forældelsesfristen for overtrædelse af lovens bestemmelser eller regler udstedt i medfør af loven er 5 år.

§ 40. Undlader et realkreditinstituts bestyrelse eller direktion i rette tid at efterkomme de pligter, der efter loven eller regler udstedt i medfør af loven påhviler dem over for Finanstilsynet, kan Finanstilsynet som tvangsmiddel pålægge de pågældende daglige eller ugentlige bøder.

Stk. 2. Finanstilsynet kan som tvangsmiddel pålægge et realkreditinstituts bestyrelse eller direktion daglige eller ugentlige bøder, hvis bestyrelsen eller direktionen undlader at efterkomme påbud fra Finanstilsynet om berigtigelse af lån, der er ydet i strid med loven eller regler udfærdiget i medfør heraf.

Kapitel 8

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 41. Loven træder i kraft den 1. januar 2004. § 4 træder dog i kraft den 1. oktober 2003.

Stk. 2. Den 1. oktober 2003 ophæves § 25 i realkreditloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 57 af 20. januar 2003. Den 1. januar 2004 ophæves § 1, stk. 4 og 5, §§ 3, 24, 26-28, 40-45, 47-49, 52, 54-59 og 97, § 100, stk. 4, § 102, stk. 2, samt §§ 103, 103 a og 105 i realkreditloven.

Stk. 3. Bestemmelser i lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, samt lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, finder fortsat anvendelse på lån ydet efter de nævnte love. Tilsvarende finder § 1, stk. 5, og § 4, stk. 10, 2. pkt., og stk. 12, 2. pkt., fortsat anvendelse på prioritetsstillingen for lån ydet efter bestemmelser i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 4. Nu ophævede bestemmelser i realkreditloven om lånevilkår og prioritetsstillinger gælder fortsat for lån, der er

ydet efter disse bestemmelser. Reguleringen af lån i realkreditlovens § 23, stk. 3, som affattet ved § 6, nr. 1, i lov nr. 414 af 26. juni 1998 om ændring af lov om værdipapirhandel m.v. og forskellige andre love. (Opgave/kompetencefordeling mellem Fondsrådet og Finanstilsynet, netting, valuta-spotforretninger i investeringsøjemed, ændrede placeringsregler for børneopsparing og boligopsparing, konkursbehandling m.v.) finder dog også anvendelse på lån ydet inden nævnte lovs ikrafttræden.

Stk. 5. De tidligere gældende regler i realkreditlovens §§ 21, 23, 24, 28 og 30-32, jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 8. september 1997, som ændret ved § 6 i lov nr. 414 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 491 af 1. juli 1998, finder fortsat anvendelse på byggeri, hvortil der inden den 1. januar 1999 er meddelt tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., tidligere love om boligbyggeri samt den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, såfremt långivningen sker på grundlag af det meddelte støttetilsagn.

Stk. 6. De tidligere gældende regler i realkreditlovens § 39, stk. 1-6, jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 8. september 1997, som ændret ved § 6 i lov nr. 414 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 491 af 1. juli 1998, finder fortsat anvendelse, og de tidligere gældende regler i §§ 21, 23 og 24, jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 8. september 1997, som ændret ved § 6 i lov nr. 414 af 26. juni 1998 og § 2 i lov nr. 491 af 1. juli 1998, finder fortsat anvendelse, for så vidt angår de i § 39, stk. 1-6, omhandlede låneformål, hvortil kommunalbestyrelsen inden den 1. januar 2002 har meddelt tilsagn om støtte.

Stk. 7. § 4 a i lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 699 af 5. november 1987, som ændret ved lov nr. 373 af 6. juli 1988 og lov nr. 850 af 20. december 1989, finder fortsat anvendelse på lån ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond i forbindelse med refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.

Stk. 8. §§ 20 a-20 d i lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, finder fortsat anvendelse.

Stk. 9. Bekendtgørelser udstedt i medfør af de i stk. 2 nævnte bestemmelser opretholdes. Dog ophæves bekendtgørelse nr. 646 af 27. august 1998 om konkursbehandling m.v. af realkreditinstitutter.

§ 42. (Ophævet)

§ 43. Loven gælder ikke for Færøerne.

Lov nr. 244 af 19. marts 2014 (Regulering af refinansieringsrisiko for realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer m.v.)²⁾ indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2014, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. § 1, nr. 2, og § 2 træder i kraft den 1. januar 2015.

Stk. 3. (Udelades)

Stk. 4. § 1, nr. 3, og § 2, nr. 1, gælder for lån optaget efter lovens ikrafttræden.

Stk. 5. For eksisterende lån finder loven først anvendelse ved førstkommande refinansiering efter lovens ikrafttræden.

Stk. 6. For obligationer udstedt til finansiering af fast ejendom beliggende uden for Danmark gælder loven kun for obligationer til finansiering af lån optaget efter lovens ikrafttræden.

§ 14

Lov nr. 1490 af 23. december 2014 (Erstatningsansvar ved handlinger i strid med god skik-reglerne, forbrugerbeskyttelse ved kaution, krav om grundkursus til bestyrelsesmedlemmer, brugerbeskyttelse ved udbud af betalingstjenester og udstedelse af elektroniske penge m.v.)³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2015, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2-10. (Udelades)

Stk. 11. For obligationer udstedt til finansiering af fast ejendom beliggende uden for Danmark gælder denne lovs § 11 kun for obligationer til finansiering af lån optaget efter lovens ikrafttræden.

§ 10

Lov nr. 1563 af 15. december 2015 (Gennemførelse af UCITS V-direktivet, indfasning af nyt likviditetsdækningskrav for penge- og realkreditinstitutter og hjemmel for Finanstilsynet til at indsamle og offentliggøre priser på boliglån)⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

Stk. 1. Loven træder i kraft den 18. marts 2016, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Stk. 2. § 14, stk. 1, § 64, stk. 8, § 71, stk. 2 og 3, § 124, §§ 126 b-126 g, § 174, stk. 1, 1. pkt., § 182, stk. 1 og 2, § 283, § 351, stk. 4, 5 og 7-9, § 352, stk. 2, § 354 e, stk. 2, § 355, stk. 3, § 365, stk. 2, § 373, stk. 1-3, § 374, stk. 3, og §§ 417 a-417 d i lov om finansiell virksomhed som affattet ved denne lovs § 1, nr. 6, 8-10, 18-20, 27, 29, 32-40 og 42-48, og § 84 l i lov om værdipapirhandel m.v. som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, samt §§ 4, 5, 7, 8 og 9 træder i kraft den 1. januar 2016.

Stk. 3-4. (Udelades)

Lov nr. 1721 af 27. december 2016 (Ændring af reglerne for tinglysning og realkreditbelåning vedrørende visse tele-, energiforsynings- og andaforsyningsvirksomheder)⁵⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

Stk. 2. (Udelades)

Lov nr. 285 af 29. marts 2017 (Forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v.)⁶⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 25

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2017.

Stk. 2. (Udelades)

Lov nr. 387 af 26. april 2017 (Ændring af lånegrænse for fritidshuse)⁷⁾ indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

Stk. 2. Lovforslaget kan stadfæstes straks efter dets vedtagelse.

Stk. 3. § 1 finder anvendelse for lån optaget efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 665 af 8. juni 2017 (Gennemførelse af direktiv om markeder for finansielle instrumenter (MiFID II) og ændringer som følge af forordning om markeder for finansielle instrumenter (MiFIR) m.v.)⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 21

Stk. 1. Loven træder i kraft den 3. januar 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-6. (Udelades)

Lov nr. 667 af 8. juni 2017 (Øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet)⁹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2017, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-4. (Udelades)

Stk. 5. § 3 finder anvendelse for lån optaget med henblik på indfrielse af et andet realkreditlån eller et lån, der indgår i et register i et andet pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, når det nye lån optages efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 1547 af 19. december 2017 (Forhandlede retningslinjer på det finansielle område, sikring af vandrende arbejdstageres ret til at optjene og bevare pensionsrettigheder, gennemførelse af ændringer som følge af benchmarkforordningen og PRIIP-forordningen, udpegning af systemisk vigtige finansielle institutter (SIFI) m.v.)¹⁰⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 15

1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2-7. (Udelades)

Lov nr. 706 af 8. juni 2018 (Styrket indsats mod hvidvask m.v. i den finansielle sektor, indførelse af nye former for alternative investeringsfonde, ændring af grænsen for prospektpligt m.v.)¹¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 24

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2-6 (Udelades)

Erhvervsministeriet, den 19. september 2018

RASMUS JARLOV

/ Jesper Berg

-
- 2) Lovændringen vedrører § 6, § 15 a og § 32, stk. 6 og 7.
 - 3) Lovændringen vedrører § 6, stk. 3 og 4.
 - 4) Lovændringen vedrører § 6, stk. 8, 1. pkt.
 - 5) Lovændringen vedrører § 5, stk. 3, § 10, stk. 4, § 11, stk. 4 og 6, § 33 c og § 39, stk. 2.
 - 6) Lovændringen vedrører § 42.
 - 7) Lovændringen vedrører § 5, § 33 c og § 39.
 - 8) Lovændringen vedrører § 1, § 17, § 18, §§ 20-22, § 25, §§ 27-29, § 31 og § 32.
 - 9) Lovændringen vedrører § 4 og § 7.
 - 10) Lovændringen vedrører § 37, stk. 1.
 - 11) Lovændringen vedrører § 36 a og § 36 b.