

Fremsat den {FREMSAT} af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

## Forslag

til

### lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

(Medregning af tinglysningsgarantier i 15 pct.-grænsen i forbindelse med udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer)

#### § 1

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 1413 af 10. december 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 152 c, stk. 1, nr. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Med lån sikret ved tinglyst pant i fast ejendom ligestilles lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning, såfremt der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning, og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev, jf. 1. pkt.«

2. § 152 h, stk. 1, nr. 5, affattes således:

»5) pengeinstitutters ydelse af lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer med pant i fast ejendom i tilfælde, hvor der ikke foreligger et endeligt tinglyst pantebrev, samt i hvilket omfang der skal stilles alternativ sikkerhed, og hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, i hvilket omfang denne ikke skal medregnes i 15 pct.-grænsen, jf. § 152 c, stk. 1, nr. 6 og 7.«

#### § 2

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1412 af 10. december 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Med realkreditlån ydet mod registreret pant i fast ejendom, jf. stk. 1, 1. pkt., ligestilles lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning, såfremt der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning, og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Dette gælder kun for lån ydet på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer.«

2. I § 8, stk. 6, 2. pkt., indsættes efter »lov om finansiel virksomhed«: », medmindre garantien stilles i henhold til § 152 c, stk. 1, nr. 1, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed, eller § 2, stk. 3, i denne lov. Garantien medregnes dog i 15 pct.-grænsen, hvis den stilles i henhold til stk. 3, 4 eller 5.«

3. I § 8 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»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 pct.-grænsen.«

4. I § 33 a, stk. 1, indsættes efter »§ 2, stk. 1,«: »og stk. 3,«.

### § 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2008.

### § 4

*Stk. 1.* Lovens § 1 gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 3.

*Stk. 2.* Lovens § 2 gælder ikke for Færøerne.

*Stk. 3.* § 1 kan ved kongelig anordning helt eller delvist sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### *1. Indhold*

Lovforslaget har til formål at hjælpe penge- og realkreditinstitutterne med at overholde 15 pct.-grænsen, når de udsteder særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. 15 pct.-grænsen betyder, at fordringer på kreditinstitutter maksimalt må udgøre 15 pct. af sikkerhedsgrundlaget for de udstedte obligationer.

Obligationerne udstedes typisk, før pantebrevet i den faste ejendom er endeligt tinglyst, og indtil dette sker, har institutterne traditionelt anvendt en garanti fra et pengeinstitut som midlertidig sikkerhed. Formelt har obligationerne sikkerhed i garantien, indtil pantebrevet er endeligt tinglyst. 15 pct.-grænsen, som blev indført i lov nr. 577 af 6. juni 2007 om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (særligt dækkede obligationer), medfører, at institutternes praksis ikke kan fortsætte uændret i perioder, hvor mange pantebreve er ved at blive tinglyst, fx ved opstart af nye registre/kapitalcentre eller ved konverteringsbølger.

Forslaget til løsningen på problemet er under visse betingelser at anerkende sikkerheden (pantebrevet) i den faste ejendom på et tidligere tidspunkt end efter de gældende regler. De udstedte obligationer får derved sikkerhed i fast ejendom. Betingelserne består i, at pantebrevet skal være anmeldt til tinglysning, der skal stilles den nødvendige sikkerhed for tinglysningen, og institutterne skal uden ugrundet ophold tilvejebringe endeligt tinglyst pantebrev. Finanstilsynet får endvidere hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvordan den nødvendige sikkerhed medregnes i 15 pct. grænsen, hvis den stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut. Ved visse lånetyper skal garantien medregnes i 15 pct.-grænsen, da de vurderes at have en anden risiko-profil.

### *2. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Forslaget skønnes ikke at have væsentlige økonomiske og administrative konsekvenser for stat, regioner eller kommuner.

### *3. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Forslaget om medregning af tinglysningsgarantier i 15 pct.-grænsen i forbindelse med udstedelse af SDO'er og SDRO'er vurderes at have positive konsekvenser for penge- og realkreditinstitutterne, da det vil blive mindre byrdefuldt at overholde 15 pct.-grænsen.

### *4. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

### *6. Forholdet til EU-retten*

Ved lov nr. 677 af 6. juni 2007 (SDO-loven) blev 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) gennemført. Begrebet "fast ejendom" er ikke nærmere defineret i direktivet, der heller ikke tager stilling til, hvornår i et tinglysningsforløb et pant kan ligge til sikkerhed for særligt dækkede obligationer.

### *7. Høring*

[Indsættes senere]

#### 8. Vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ Mindre udgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget om medregning af tinglysningsgarantier i 15 pct.-grænsen i forbindelse med udstedelse af SDO'er og SDRO'er vurderes at have positive konsekvenser for penge- og realkreditinstitutterne, da det vil blive mindre byrdefuldt at overholde 15 pct.-grænsen.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ved lov nr. 677 af 6. juni 2007 (SDO-loven) blev 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) gennemført. Begrebet "fast ejendom" er ikke nærmere defineret i direktivet, der heller ikke tager stilling til, hvornår i et tinglysningsforløb et pant kan ligge til sikkerhed for særligt dækkede obligationer.	

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

Til nr. 1 (§ 152 c, stk. 1, nr. 1, 2. pkt.)

Det foreslås i § 152 c, stk. 1, nr. 1, 2. pkt., at anerkende pant i fast ejendom på et tidligere tidspunkt end efter de gældende regler, hvor pantebrevet i den faste ejendom skal være endeligt tinglyst, før det kan stilles til sikkerhed for særligt dækkede obligationer. I perioden frem til det tidspunkt, hvor tinglysningen er endelig, opfylder lånet (pantebrevet) ikke kravene til, hvad der kan indgå som sikkerhed for obligationsudstedelsen, og der skal derfor stilles anden sikkerhed inden for rammerne af § 152 c, stk. 1, nr. 1, og 3-7. Af forretningsmæssige hensyn stilles denne sikkerhed i form af en garanti fra et pengeinstitut. Garantien er efter de gældende regler omfattet af 15 pct.-grænsen i § 152 c, stk. 1, nr. 6 og 7. I perioder, hvor registre/kapitalcentre indeholder mange lån (pantebreve), som afventer endelig tinglysning, det vil sige ved opstart af nye registre/centre og ved mange låneomlægninger (konverteringsbølger), kan institutterne ikke fuldt ud bruge garantien fra et pengeinstitut på grund af 15 pct.-grænsen, og institutterne må stille anden sikkerhed i form af en anden aktivtype - eksempelvis statsobligationer - hvilket er omkostningstungt. Dette

vil kunne gøre det væsentlig dyrere for kunderne at konvertere deres lån med henblik på at have fordel af kurs- og renteutviklingen. Alternativt må institutterne afvise kunder, der så må udskyde omlægningen af deres lån.

Under det hidtidige realkreditsystem, inden der blev indført mulighed for at udstede særligt dækkede obligationer, har realkreditinstitutterne udviklet en praksis med at udbetale lånet, selvom pantebrevet ikke er endeligt tinglyst. Dette har institutterne kunnet gøre, når betingelserne i § 8 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og bekendtgørelsen udstedt i henhold til bestemmelsen er opfyldt. Typisk stilles der en garanti fra et pengeinstitut, og da der ikke gælder en 15 pct.-grænse ved udstedelse af realkreditobligationer, opstår der ikke problemer ved opstart af nye kapitalcentre eller ved konverteringsbølger. Garantien kaldes en tinglysningsgaranti. Der har historisk været få tab på tinglysningsgarantier i det hidtidige system.

Ved udstedelse af særligt dækkede obligationer har institutterne svært ved at overholde 15 pct.-grænsen ved opstart af nye registre/kapitalcentre og ved konverteringsbølger, hvis de anvender den beskrevne praksis med tinglysningsgarantier. Det gælder både pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Dette skyldes, at der ved opstart af nye registre/kapitalcentre og ved konverteringsbølger er mange ikke-endeligt tinglyste lån (pantebreve), og at obligationerne i perioden frem til endelig tinglysning formelt er udstedt med sikkerhed i tinglysningsgarantierne, som medregnes i 15 pct.-grænsen.

Det foreslås på denne baggrund at gøre det muligt for institutterne at udstede særligt dækkede obligationer med sikkerhed i pantebrevet i den faste ejendom, før den endelige tinglysning er på plads og derved undgå at belaste 15 pct.-grænsen i samme omfang som i dag. Pantebrevet i den faste ejendom foreslås derfor anerkendt på et tidligere tidspunkt end efter de gældende regler ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. På baggrund af institutternes historiske erfaringer under det hidtidige realkreditsystem vurderes det, at et pantebrev anmeldt til tinglysning, som opfylder forslagets betingelser, kan ligestilles med endeligt tinglyst pant i en begrænset periode.

Der foreslås en række betingelser for at anerkende pantet på et tidligere tidspunkt i tinglysningsforløbet. Disse betingelser skal sikre, at obligationsindehavernes risikoprofil reelt ikke ændres ved forslaget.

For det første skal pantebrevet være anmeldt til tinglysning. Dette skyldes, at tinglysningens retsvirkninger regnes fra denne dag. Efter den gældende tinglysningslov anses et dokument for anmeldt den dag, dokumentet indføres i dagbogen eller, hvor indførelse sker direkte i tingbogen, den dag dokumentet indføres i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 14, stk. 1. Efter ikrafttrædelsen af lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning) vil anmeldelsen blive knyttet til Tinglysningsrettens faktiske modtagelsestidspunkt, som vil blive registreret elektronisk. Mens anmeldelsen således i dag alene tidsfæstes til den dato, dokumentet indføres i dagbog eller tingbog, vil det fremover være det præcise tidspunkt, hvor det elektroniske dokument kommer frem til retten.

For det andet skal der stilles den fornødne sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning. Med hjemmel i forslagets § 1, nr. 2, og § 2, nr. 2, der ændrer i § 152 h, stk. 1, nr. 5, i lov om finansiel virksomhed hhv. § 8, stk. 6, jf. § 8, stk. 7, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., kan Finanstilsynet fastsætte nærmere regler om sikkerhedsstillelsen. Med endelig tinglysning forstås, at pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger om foranstående hæftelser og kun med andre anmærkninger, som er ubetydelige for den pantsatte ejendoms værdi.

For det tredje skal institutterne uden ugrundet ophold tilvejebringe endeligt tinglyst pantebrev, da anerkendelse af pantet på et tidligere tidspunkt ikke må føre til, at pantebrevet ikke bliver endeligt tinglyst, eller at dette tager for lang tid, og derved øger risikoen for fejl. Branchen har påpeget, at der i perioder med mange låneomlægninger (konverteringsbølger) erfaringsmæssigt vil være en længere sagsbehandlingstid i institutterne og på tinglysningskontorerne end normalt. Det er en forudsætning for den tidlige anerkendelse af pantet, at institutterne i videst muligt omfang nedbringer sagsbehandlingstiden i institutterne samt hos tilknyttede institutter/samarbejdspartnere og derved fremskynder fremkomsten af endeligt tinglyst pant i både normale situationer og under konverteringsbølger. Der må dog accepteres lidt længere sagsbehandlingstid under konverteringsbølger.

Til nr. 2 (§ 152 h, stk. 1, nr. 5)

De gældende regler giver Finanstilsynet mulighed for at fastsætte nærmere regler om pengeinstitutters ydelse af lån i tilfælde, hvor der ikke foreligger et anmærkningsfrit tinglyst pantebrev. Denne hjemmel har Finanstilsynet ikke udnyttet. I forbindelse med forslaget om at anerkende pant i fast ejendom på et tidligere tidspunkt end i dag er der behov for at præcisere hjemmelsbestemmelsen og bringe den i overensstemmelse med forslaget om ændring af den tilsvarende bestemmelse i § 8, stk. 6, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

Den alternative sikkerhedsstillelse skal være i overensstemmelse med aktivtyperne i § 152 c, stk. 1, nr. 1 og 3-7. Hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, skal denne som udgangspunkt medregnes i 15 pct.-grænsen.

Hvis en garanti ikke skal medregnes i 15 pct.-grænsen, er det en forudsætning, at garantien kun afdækker den risiko, som er forbundet med pantebrevets endelige tinglysning. Garantien skal afdække risikoen for, at der sker fejl i forbindelse med tinglysningen, eller udefrakommende forhold medfører, at pantebrevet ikke bliver tinglyst med den forudsatte plads i prioritetsstillingen. Institutet skal holdes skadesløst i denne situation. I en situation, hvor pantebrevet slettes fra tingbogen, fx fordi en af tinglysningsdommeren fastsat frist er udløbet, jf. § 16, stk. 3, i tinglysningsloven, anses den alternative sikkerhed som sikkerhedsgrundlag for de udstedte obligationer, og hvis sikkerheden er stillet i form af en garanti fra et pengeinstitut, skal denne garanti medregnes i 15 pct.-grænsen.

Hvis lånet er omfattet af § 8, stk. 3, 4 eller 5, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., skal garantien medregnes i 15 pct.-grænsen. Bestemmelserne omhandler følgende låntyper:

- Stk. 3: Når betingelserne for at udbetale lån 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.

Baggrunden for at kræve medregning i 15 pct.-grænsen er, at der i forbindelse med disse låntyper vurderes at være tale om en anden risikoprofil end i rene omlægningssituationer/nye udlån uden ejerskifte. Det er derfor nødvendigt at kræve endeligt tinglyst pantebrev eller anden sikkerhed. Finanstilsynet kan dispensere fra kravet om, at garantier, der stilles i henhold til låntypen nævnt i § 8, stk. 3, skal medregnes i 15 pct.-grænsen.

Ved endelig tinglysning forstås, at pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger om foranstående hæftelser og kun med andre anmærkninger, som er ubetydelige for den pantsatte ejendoms værdi. En eventuel garanti fra et pengeinstitut for sletning af disse andre anmærkninger skal ikke medregnes i 15 pct.-grænsen, da formålet med disse garantier overvejende er ordensmæssige hensyn.

## *Til § 2*

### Til nr. 1 (§ 2, stk. 3)

Det foreslås i § 2, stk. 3, at anerkende pant i fast ejendom på et tidligere tidspunkt end efter de gældende regler, hvor pantebrevet i den faste ejendom skal være endeligt tinglyst, før det kan stilles til sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer. I perioden frem til det tidspunkt, hvor tinglysningen er endelig, opfylder lånet (pantebrevet) ikke kravene til, hvad der kan indgå som sikkerhed for obligationsudstedelsen, og der skal derfor stilles anden sikkerhed inden for rammerne af § 152 c, stk. 1, nr. 1, og 3-7. Af forretningsmæssige hensyn stilles denne sikkerhed i form af en garanti fra et pengeinstitut. Garantien er efter de gældende regler omfattet af 15 pct.-grænsen i § 152 c, stk. 1, nr. 6 og 7. I perioder, hvor kapitalcentre indeholder mange lån (pantebreve), som afventer endelig tinglysning, det vil sige ved opstart af nye centre og ved

mange låneomlægninger (konverteringsbølger), kan institutterne ikke i samme omfang stille anden sikkerhed i form af en garanti fra et pengeinstitut på grund af 15 pct.-grænsen, og institutterne må stille anden sikkerhed i form af en anden aktivtype - eksempelvis statsobligationer - hvilket er omkostningstungt. Dette vil kunne gøre det væsentlig dyrere for kunderne at konvertere deres lån med henblik på at have fordel af kurs- og renteutviklingen. Alternativt må institutterne afvise kunder, der så må udskyde omlægningen af deres lån.

Under det hidtidige realkreditsystem, inden der blev indført mulighed for at udstede særligt dækkede realkreditobligationer, har realkreditinstitutterne udviklet en praksis med at udbetale lånet, selvom pantebrevet ikke er endeligt tinglyst. Dette har institutterne kunnet gøre, når betingelserne i § 8 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og bekendtgørelsen udstedt i henhold til bestemmelsen er opfyldt. Typisk stilles der en garanti fra et pengeinstitut, og da der ikke gælder en 15 pct.-grænse ved udstedelse af realkreditobligationer, opstår der ikke problemer ved opstart af nye kapitalcentre eller ved konverteringsbølger. Garantien kaldes en tinglysningsgaranti. Der har historisk været få tab på tinglysningsgarantier i det hidtidige system.

Ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer har institutterne svært ved at overholde 15 pct.-grænsen ved opstart af nye kapitalcentre og ved konverteringsbølger, hvis de anvender den beskrevne praksis med tinglysningsgarantier. Dette skyldes, at der ved opstart af nye kapitalcentre og ved konverteringsbølger er mange ikke-endeligt tinglyste lån (pantebreve), og at obligationerne i perioden frem til endelig tinglysning formelt er udstedt med sikkerhed i tinglysningsgarantierne, som medregnes i 15 pct.-grænsen.

Det foreslås på denne baggrund at gøre det muligt for institutterne at udstede særligt dækkede realkreditobligationer med sikkerhed i pantebrevet i den faste ejendom, før den endelige tinglysning er på plads og derved undgå at belaste 15 pct. grænsen i samme omfang som i dag. Pantebrevet i den faste ejendom foreslås derfor anerkendt på et tidligere tidspunkt end efter de gældende regler ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer. På baggrund af institutternes historiske erfaringer under det hidtidige realkreditsystem vurderes det, at et pantebrev anmeldt til tinglysning, som opfylder forslagets betingelser, kan ligestilles med endeligt tinglyst pant i en begrænset periode.

Der foreslås en række betingelser for at anerkende pantet på et tidligere tidspunkt i tinglysningsforløbet. Disse betingelser skal sikre, at obligationsindehavernes risikoprofil reelt ikke ændres ved forslaget.

For det første skal pantebrevet være anmeldt til tinglysning. Dette skyldes, at tinglysningens retsvirkninger regnes fra denne dag. Efter den gældende tinglysningslov anses et dokument for anmeldt den dag, dokumentet indføres i dagbogen eller, hvor indførelse sker direkte i tingbogen, den dag dokumentet indføres i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 14, stk. 1. Efter ikrafttrædelsen af lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning) vil anmeldelsen blive knyttet til Tinglysningsrettens faktiske modtagelsestidspunkt, som vil blive registreret elektronisk. Mens anmeldelsen således i dag alene tidsfæstes til den dato, dokumentet indføres i dagbog eller tingbog, vil det fremover være det præcise tidspunkt, hvor det elektroniske dokument kommer frem til retten.

For det andet skal der stilles den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning. Med hjemmel i forslagets § 2, nr. 2, der ændrer i § 8, stk. 6, jf. § 8, stk. 7, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., kan Finanstilsynet fastsætte nærmere regler om sikkerhedsstillelsen. Med endelig tinglysning forstås, at pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger om foranstående hæftelser og kun med andre anmærkninger, som er ubetydelige for den pantsatte ejendoms værdi.

For det tredje skal institutterne uden ugrundet ophold tilvejebringe endeligt tinglyst pantebrev, da anerkendelse af pantet på et tidligere tidspunkt ikke må føre til, at pantebrevet ikke bliver endeligt tinglyst, eller at dette tager for lang tid, og derved øger risikoen for fejl. Branchen har påpeget, at der i perioder med mange låneomlægninger (konverteringsbølger) erfaringsmæssigt vil være en længere sagsbehandlingstid i institutterne og på tinglysningskontorerne end normalt. Det er en forudsætning for den tidlige anerkendelse af pantet, at institutterne i videst muligt omfang nedbringer sagsbehandlingstiden i institutterne samt hos tilknyttede institutter/samarbejdspartnere og derved fremskynder fremkomsten af endeligt tinglyst pant i både normale situationer og under konverteringsbølger. Der må dog accepteres lidt længere sagsbehandlingstid under konverteringsbølger.

Til nr. 2 (§ 8, stk. 6, 2. pkt.)

Når de særligt dækkede obligationer og særlig dækkede realkreditobligationer er udstedt med sikkerhed i lånet (pantebrevet) i den faste ejendom, som er anerkendt på et tidligere tidspunkt end i dag i henhold til den foreslåede § 152 c, stk. 1, nr. 1, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed eller § 2, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., anses obligationerne som udstedt med pant i fast ejendom, hvis der stilles den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Den nødvendige sikkerhedsstilling skal være i overensstemmelse med aktivtyperne i § 152 c, stk. 1, nr. 1 og 3-7. Hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, skal denne garanti som udgangspunkt medregnes i 15 pct.-grænsen. Den foreslåede ændring § 8, stk. 6, 2. pkt. giver Finanstilsynet mulighed for at fastsætte nærmere regler om garantiens dækning og om dens medregning i 15 pct.-grænsen.

Hvis en garanti ikke skal medregnes i 15 pct.-grænsen, er det en forudsætning, at garantien kun afdækker den risiko, som er forbundet med pantebrevets endelige tinglysning. Garantien skal afdække risikoen for, at der sker fejl i forbindelse med tinglysningen, eller udefrakommende forhold medfører, at pantebrevet ikke bliver tinglyst med den forudsatte plads i prioritetsstillingen. Institutet skal holdes skadesløst i denne situation. I en situation, hvor pantebrevet slettes fra tingbogen, fx fordi en af tinglysningsdommeren fastsat frist er udløbet, jf. § 16, stk. 3, i tinglysningsloven, er garantien sikkerhedsgrundlaget for de udstedte obligationer, og hvis sikkerheden er stillet i form af en garanti fra et pengeinstitut, skal denne medregnes i 15 pct.-grænsen.

Hvis lånet er omfattet af § 8, stk. 3, 4 eller 5, skal garantien medregnes i 15 pct.-grænsen. Baggrunden herfor er, at der i forbindelse med disse låntyper vurderes at være tale om en anden risikoprofil end i rene omlægningssituationer/nye udlån uden ejerskifte. Det er derfor nødvendigt at kræve endeligt tinglyst pantebrev eller anden sikkerhed.

Ved endelig tinglysning forstås, at pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger om foranstående hæftelser og kun med andre anmærkninger, som er ubetydelige for den pantsatte ejendoms værdi. En eventuel garanti fra et pengeinstitut for sletning af disse andre anmærkninger skal ikke medregnes i 15 pct.-grænsen, da formålet med disse garantier overvejende er ordensmæssige hensyn.

Til nr. 3 (§ 8, stk. 8)

I § 11, stk. 1, er det fastsat, at lån kan ydes på grundlag af fast ejendom, der ejes af låntager. Samtlige adkomsthavere skal som debitorer være påført pantebrevet. Af § 33 c, stk. 8, fremgår det, at 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, fraviges.

I situationen, hvor tredjemand stiller sikkerhed i sin ejendom for låntagers lån, er der ikke tale om et ejerskifte, og situationen gribes derfor ikke af stk. 3. Nogle institutter vælger af forretningsmæssige hensyn at stille krav om, at låntager skal blive ejer af ejendommen, selv om dette ikke er krævet i loven, og dette medfører, at situationen gribes af stk. 3. Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, at institutterne på denne måde belaster 15 pct.-grænsen, fordi de ud fra en risikovurdering stiller strengere krav end i loven. I forslaget gives Finanstilsynet derfor hjemmel til at dispensere under forudsætning af, at instituttet holdes skadesløst.

Til nr. 4 (§ 33 a, stk. 1)

Der er tale om en konsekvensændring som følge af forslaget om, at realkreditinstitutter vil kunne udstede særligt dækkede realkreditobligationer finansieret ved aktiverne i § 2, stk. 1, og i det foreslåede stk. 3, jf. lovforslagets § 2, nr. 2.

### *Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2008.



#### *Til § 4*

Bestemmelsen vedrører lovforslagets territoriale afgrænsning.

Det foreslås i *stk. 1*, at § 1 som udgangspunkt ikke gælder for Færøerne og Grønland. Dette gælder ændringer af lov om finansiel virksomhed.

*Stk. 2* fastslår, at lovens § 2, det vil sige ændringerne af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., ikke kan sættes i kraft for Færøerne. Baggrunden herfor er, at realkreditområdet er et hjemmestyreanliggende for Færøerne.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. gælder derimod direkte for Grønland og ændringerne af denne lov vil derfor også gælde direkte for Grønland.

I *stk. 3* angives derefter, at § 1 i lovforslaget ved kongelig anordning kan sættes helt eller delvist i kraft for både Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige forhold i disse landsdele tilsiger. Det betyder, at ændringerne af lov om finansiel virksomhed kan sættes helt eller delvist i kraft for såvel Færøerne som Grønland.