



Lovtidende A

2022

Udgivet den 16. marts 2022

11. marts 2022.

Nr. 315.

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

Herved bekendtgøres lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1188 af 19. september 2018, med de ændringer, der følger af § 1 i lov nr. 1166 af 8. juni 2021.

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

§ 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, stk. 5.

§ 1 a. I denne lov forstås ved følgende:

- 1) Matchfunding: Et system, der sikrer, at betalingsstrømmene mellem forpligtelser og aktiver, som forfalder til betaling, matches ved i kontraktlige vilkår og betingelser at sikre, at
 - a) betalinger fra låntagere og modparter i derivatkontrakter forfalder, før der foretages udbetalinger til investorer i realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og til modparter i derivatkontrakter,
 - b) de modtagne beløb værdimæssigt mindst svarer til de udbetalinger, der skal foretages til investorer i realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og til modparter i derivatkontrakter, og
 - c) de beløb, der modtages fra låntagere og modparter i derivatkontrakter, inkluderes i serien med serie-reservefond eller gruppen af serier med fælles serie-reservefond, indtil betalingerne til investorerne i realkreditobligationer, særligt dækkede realkredit-

obligationer og særligt dækkede obligationer og til modparterne i derivatkontrakter forfalder.

- 2) Udgående nettopengestrømme: Alle udgående betalingsstrømme, der forfalder på en dag, herunder hovedstol og rentebetalinger samt betalinger i henhold til derivatkontrakter knyttet til udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, fratrukket alle indgående betalingsstrømme, der forfalder på den samme dag for krav, der er relateret til de dækkende aktiver.

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 investerings-selskaber.

Stk. 2. Realkreditlån må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpandebrev og skadesløsbrev. I de tilfælde, hvor der til sikkerhed for realkreditlån tillige gives pant i løsøre, kan skadesløsbrev 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 pantebrev. Dette gælder kun for lån ydet på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer.

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, side 1, og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2019/2162 af 27. november 2019 om udstedelse af dækkede obligationer og offentligt tilsyn med dækkede obligationer og om ændring af direktiv 2009/65/EF og 2014/59/EU, EU-Tidende 2019, nr. L 328, side 29.

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 indfrieede lån. Perioden nævnt i stk. 2 omfatter både den allerede passede afdragsfri periode på det indfrieede 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 passede 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 afgivende pengeinstitut, og oplysninger om den allerede passede 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 forretnings ejendomme.
- 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 obligationer 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 almennyttige boligafdelinger, jf. lov om visse almennyttige 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, litra a-c, og stk. 1a, 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, litra c, og stk. 1a, 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 medreg-

nes dog i 15-procentsgrænsen eller 10-procentsgrænsen, jf. artikel 129, stk. 1, litra c, og stk. 1a, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, 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-procentsgrænsen eller 10-procentsgrænsen, jf. artikel 129, stk. 1, litra c, og stk. 1a, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber.

§ 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.

§ 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 ejet 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 ejendoms kategori.

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