Handelsretl 2

BETÆNKNING

VEDRØRENDE

LOV OM HYPOTEKFORENINGER

AFGIVET AF
DET AF BOLIGMINISTERIET DEN 12. JANUAR 1961 NEDSATTE UDVALG
VEDRØRENDE REVISION AF LOV NR. 108 AF 7. APRIL 1936
OM KØBSTADHYPOTEKFORENINGER

DET JURIDISKE LABORATORIUM VED KØBENHAVNS UNIVERSITET
ex 2

BETÆNKNING NR. 328

1963

A/S J. H. SCHULTZ - UNIVERSITETS-BOGTRYKKERI - KØBENHAVN

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Indledning (udvalgets nedsættelse m. v.) 5

Kap. 1. Hypotekforeningernes stilling inden for realkreditten 7

Kap. 2. Udlånsområder 12

Kap. 3. Styrelse 23

Kap. 4. Reserver 29

Udvalgets lovforslag 30

Bilag:

1. Skrivelse af 11. april 1962 fra direktør H. Jegsen 49
2. Skrivelse af 18. juli 1962 fra Jydsk Hypotekforening 51
3. Skrivelse af 7. september 1962 fra Ny Jydsk Land-Hypotekforening 55
4. Sekretariatets notat af 28. september 1962 om hypotekforeningernes reserver 62

Indledning.

1. Udvalgets nedsættelse og kommissorium.

Ved skrivelse af 12. januar 1961 til hypotekforeningernes stående fællesudvalg og finansministeriet meddelte boligministeriet, at man havde besluttet at nedsætte et udvalg med henblik på udarbejdelse af forslag til ændringer i lov nr. 108 af 7. april 1936 om købstadhypotekforeninger.

Om baggrunden for udvalgets nedsættelse udtaltes det i boligministeriets skrivelse:

„Efter at de 3 landhypotekforeninger havde fremsat ønske om, at der blev gennemført en lovgivning for landhypotekforeningerne, således at disse lovgivningsmæssigt blev ligestillet med købstadhypotekforeningerne, blev spørgsmålet herom drøftet i den af boligministeriet nedsatte kommission af 1953 vedrørende landbrugets kreditforhold. I kommissionens betænkning II af 24. juni 1957 udtales det, at forholdene for landhypotekforeningerne nu i modsætning til 1936 er således afklarede, at der ikke er særlig motivering for lovgivningsmæssigt at sondre mellem købstad- og landhypotekforeninger, og kommissionen har derfor enstemmigt tiltrådt, at landhypotekforeningerne bør inddrages under en fælles lovgivning vedrørende hypotekforeninger.

Endvidere har fællesudvalget i skrivelse af 23. november 1960 henstillet til boligministeriet, at der gennemføres en ændring af købstadhypotekforeningslovens §§ 14 og 22, svarende til de ved lov nr. 169 af 29. maj 1959 gennemførte ændringer af kreditforeningsloven, således at der åbnes adgang til at yde kontantlån, og en ændring af lovens § 22, stk. 1, sidste punktum, således at grænsen for ydelse af forhåndslån forhøjes fra 12½ pct. til 25 pct. og maksimumsbeløbet fra"500.000 kr. til 1 mill. kr.".

Udvalget fik til opgave over for ministeriet at fremkomme med udkast til et lovforslag om ændring af købstadhypotekforeningsloven, således at landkreditkommissionens enstemmige henstilling om at inddrage landhypotekforeningerne under en fælles lov for samtlige hypotekforeninger imødekommes.

Udvalget skulle samtidig overveje ovennævnte af hypotekforeningernes stående fællesudvalg til ministeriet fremsatte henstillinger og skulle endvidere have opmærksomheden henvendt på spørgsmålet om en almindelig revision og a jour-føring af købstadhypotekforeningsloven.

Det blev samtidig tilkendegivet, at boligministeriet forventede at blive underrettet, såfremt der under revisionen skulle opstå problemer, der kunne give anledning til at overveje ændringer i kreditforeningsloven.

Udvalget fik følgende sammensætning:

Kontorchef *Johs. Bløcher*, boligministeriet (formand),

Direktør *Bo G jessing*, Københavns Hypotekforening, udpeget af hypotekforeningernes stående fællesudvalg som repræsentant for købstadhypotekforeningerne,

Direktør *H. F. Jegsen*, Ny jydsk Land-Hypotekforening, udpeget af hypotekforeningernes stående fællesudvalg som repræsentant for landhypotekforeningerne, og

Kontorchef *Steen M. Secher*, finansministeriet.

Til sekretær for udvalget blev udpeget sekretær *H. E. Rasmussen*, boligministeriet.

Efter at hypotekforeningernes stående fællesudvalg og finansministeriet havde udpeget repræsentanter til udvalget, afholdt dette sit første møde den 23. marts 1961 og har i alt afholdt 16 møder.

2. Udvalgets overvejelser og forslag.

Udvalgets opgaver ifølge det ovenfor nævnte kommissorium kan inddeles i følgende 3 punkter:

a. Udarbejdelse af forslag til de ændringer i den gældende lov om købstadhypotekforeninger, som kræves for at inddrage

landliypotekforeningerne under en fælles lovgivning for samtlige hypotekforeninger.

Disse forslag er behandlet i sammenhæng med den under c. omtalte almindelige revision og a jour-føring af købstadhypotekforeningsloven.

b. Overvejelse af de af hypotekforeningernes stående fællesudvalg foreslåede ændringer af §§ 14 og 22 i købstadhypotekforeningsloven.

Under hensyn til den stedfundne renteudvikling og byggeriets ønsker om ydelse af forhåndslån lagde hypotekforeningernes stående fællesudvalg imidlertid afgørende vægt på, at disse lovændringer blev gennemført uden at afvente resultatet af udvalgets arbejde. I forståelse med udvalget rettede fællesudvalget derfor en fornyet henvendelse til boligministeriet herom, og ændringerne er herefter blevet gennemført ved lov nr. 83 af 9. marts 1962.

c. Udarbejdelse af forslag til en almindelig revision og a jour-føring af købstadhypotekforeningsloven.

Udvalget har set det som sin opgave først og fremmest at søge loven i videst muligt omfang bragt i overensstemmelse med kreditforeningsloven, idet det er udvalgets opfattelse, at der principielt bør gælde samme regler for kredit- og hypotekforeningerne alene med sådanne afvigelser, som kan motiveres ved foreningernes forskellige stilling inden for realkreditten som henholdsvis 1. og 2. prioritetsinstitutter.

Herudover har udvalget taget forskellige bestemmelser, som efter udvalgets opfattelse ikke længere kan betragtes som tidssvarende, op til nærmere overvejelse. Udvalget har herved haft opmærksomheden henvendt dels på de virkninger, som en kommende liberalisering af kapitalbevægelserne vil kunne få for erhvervslivet, og dels på den strukturændring, som finder sted i det danske samfund — en udvikling, som må ventes forstærket i de kommende år. Der kan i denne forbindelse bl. a. henvises til den af landbokommissionen af 1960 den 15. februar 1962 afgivne betænkning.

I stedet for at udarbejde ændringsforlag til de enkelte bestemmelser i den nugældende lov har udvalget foretrukket at udarbejde forslag til en ny lov om hypotekforeninger.

Udvalgets overvejelser vedrørende enkelte mere principielle spørgsmål er gjort til genstand for nærmere behandling i de efterfølgende kapitler. I øvrigt fremgår resultatet af udvalgets overvejelser af udkastet til lovforslag og bemærkningerne hertil.

Udvalget har i overensstemmelse med kommissoriet ved skrivelse af 29. august 1962 over for boligministeriet redegjort for de bestemmelser i det af udvalget udarbejdede lovforslag, som kan give anledning til at overveje ændringer i den gældende kreditforeningslov. Denne redegørelse har af boligministeriet været forelagt for kreditforeningernes stående fællesudvalg, og dettes bemærkninger, der er afgivet i skrivelse af 5. oktober 1962 til boligministeriet, er indgået i udvalgets afsluttende overvejelser.

Det har ikke været muligt at nå til enighed om den fremtidige afgrænsning af hypotekforeningernes udlånsområder. Med hensyn til de fremsatte synspunkter henvises til betænkningens kap. 2. 1 øvrigt er betænkningen enstemmig.

København, den 20. februar 1963.

Johs. Bløcher.
(formand)

Bo Gjessing.

H. Jegsen.

S. Secher.

H. E. Rasmussen.

Kapitel 1.

Hypotekforeningernes stilling indenfor realkreditten.

1. Den historiske udvikling.

Købstadhypotekforeniyigerne.

Den i dag kendte organiserede realkredit er resultatet af en historisk udvikling, som indledtes med gennemførelsen af loven af 20. juni 1850 om oprettelse af kreditforeninger og lånekasser for grundejere. Ved denne lov fatslagde statsmagten alene rammerne for det fremtidige kreditforeningssystem, medens den nærmere udformning af systemet blev overladt til kreditforeningerne selv.

Loven gav kreditforeningerne forskellige begunstigelser, men stillede til gengæld også krav til foreningerne. Af de tillagte begunstigelser skal fremhæves retten til at udstede kasseobligationer lydende på ihændehaver, fritagelse for stempelafgift af de udstedte obligationer samt adgang for bestyrere af umyndiges og offentlige midler til at anbringe disse i foreningernes obligationer. De vigtigste betingelser for at opnå disse begunstigelser var, at låntagerne skulle være solidarisk ansvarlige for de af den enkelte forening udstedte obligationer, samt at intet lån måtte overstige $^3/_5$ af ejendommens værdi, således som denne var fastsat ved vurdering. Loven bestemte endvidere, at kreditforeningernes regnskaber dels skulle offentliggøres og dels indsendes til indenrigsministeren.

I henhold til loven af 1850 stiftedes i 1851 den første kreditforening, og i løbet af de kommende ca. 50 år oprettedes de øvrige kreditforeninger, idet dog Sønderjyllands Kreditforening først blev stiftet efter genforeningen i 1920.

Kreditforeningerne kunne imidlertid ikke dække lånebehovet, idet de som nævnt kun måtte yde lån indenfor 60 pct. af den pantsatte ejendoms værdi. Til dækning af det resterende lånebehov blev der efterhånden, navnlig i København, fra private kredse udbudt kapital til anbringelse i faste ejendomme med prioritet efter kreditforeningslån eller andre offentlige midler. Disse lån blev på samme måde som kreditforeningslånene ydet alene i tillid til ejendommens pantesikkerhed, men naturligvis til en noget højere rente end kreditforeningslånene. Lånene havde imidlertid for låntagerne den væsentlige ulempe, at de var opsigelige fra långiverens side, hvilket gjorde dem helt uegnede til at sikre en låntager en varig ordning af ejendommens økonomiske forhold.

Der opstod derfor naturligt et ønske om at søge gennemført en organisering af en større del af realkreditten end allerede sket ved oprettelsen af kreditforeningerne. Da det viste sig umuligt at få udvidet kreditforeningernes virkeområde ved forhøjelse af lånegrænsen udover 60 pct., af ejendomsværdien, idet alle interesserede var enige om, at man ved en sådan forhøjelse af lånegrænsen måtte befrygte, at renten for hele kreditforeningslånet forhøjedes til den sats, som den forøgede risiko betingede, måtte bestræbelserne gå ud på at søge etableret særlige realkreditinstitutter til formidling af kapital til anbringelse i faste ejendomme mod sekundær prioritet.

Initiativtagerne til oprettelsen af den første hypotekforening blev ikke mødt med nogen velvilje fra statsmagtens side, hvilket formodentlig skyldtes en vis skepsis over for disse foreningers eksistensmulighed på grund af den større risiko, som man mente måtte være forbundet med denne långivning. Der blev derfor heller ikke på forhånd sikret initiativtagerne nogen form for begunstigelser, således som det var tilfældet for kreditforeningerne ved loven af 1850, og navnlig havde de intet tilsagn om at kunne opnå tilladelse til at udstede obligationer lydende på ihændehaver, hvilket er en af de væsentlige forudsætninger for gennemførelse af en organiseret realkredit.

Trods disse vanskeligheder lykkedes det

initiativtagerne at skabe tilslutning til ønsket om oprettelse af en hypotekforening; i 1895 stiftedes Københavns Hypotekforening som den første, og i løbet af de følgende 10 år oprettedes de øvrige 4 *købstadhypotekforeninger:* Ålborg Hypotekforening, Jydsk Hypotekforening, Østifternes Hypotekforening og Grundejernes Hypotekforening.

Landhypotekforeningerne.

Opbygningen af den organiserede sekundære prioritetslångivning havde først og fremmest haft til formål at fremskaffe kapital til finansiering af ejendomme i byerne, hvor kapitalbehovet var størst. Samtidig med oprettelsen af købstadhypotekforeningerne opstod der imidlertid ønsker om også at oprette hypotekforeninger, der kunne påtage sig at formidle sekundær långivning til landbrugsejendomme, og allerede i 1906 oprettedes de 3 *landhypotekforeninger:* Jydsk Land-Hypotekforening, Østifternes Land-Hypotekforening og Husmandshypotekforeningen for Danmark.

Initiativet til oprettelsen af disse foreninger udgik fra landbruget, og formålet var da også specielt at søge etableret foreninger med henblik på fremskaffelse af kapital til landbruget på så lempelige vilkår som muligt. Selv om foreningernes virkeområde ikke blev begrænset til landbrugsejendomme, men også kom til at omfatte andre ejendomme beliggende uden for de egentlige købstæder, blev foreningerne betragtet som landbrugshypotekforeninger.

Tilsvarende hypotekforeninger, som gav lån i landbrugsejendomme, kendtes ikke i nabolandene, og etableringen af disse foreninger blev derfor mødt med endnu større skepsis, end tilfældet havde været ved oprettelsen af købstadhypotekforeningerne.

Allerede den i 1911 nedsatte landbokommission beskæftigede sig med landhypotekforeningerne, og kommissionen gav udtryk for betænkelighed med hensyn til disse foreningers virksomhed fremover. Der henvises herom til den af realkreditkommissionen af 1933 afgivne Betænkning vedrørende hypotekforeningerne, side 20-22 og 43-47.

Det tog da også betydelig længere tid for landhypotekforeningerne at befæste deres stilling, end tilfældet havde været for købstadhypotekforeningerne. Landhypotekforeningernes virksomhed var nært knyttet til landbrugserhvervet og dermed også afhængig af de herskende konjunkturer for dette erhverv. Dette viste sig med al tydelighed under krisen i 30erne, da alle 3 landhypotekforeninger kom ud for så betydelige vanskeligheder, at lovgivningsmagten måtte træde til og gennemføre særlige foranstaltninger for at begrænse krisens virkninger for foreningerne. Hårdest ramt blev Jydsk Land-Hypotekforening, hvilket dog til en vis grad også skyldtes den tidligere ledelses administration af foreningen. Foreningen led så betydelige tab, at det for at undgå foreningens konkurs blev nødvendigt ved lov af 30. januar 1932 at sætte den under administration under indenrigsministeriets tilsyn, og foreningen blev samtidig rekonstrueret og er videreført under navnet Ny jydsk Land-Hypotekforening.

Hypotekforeningslovgivningen.

Ved lov nr. 163 af 18. december 1897 fik hypotekforeningerne tilladelse til at udstede obligationer lydende på ihændehaver samt fritagelse for betaling af stempelafgift ved transport af disse obligationer. Disse bestemmelser blev senere afløst af stempellovens § 146, jfr. lovbekendtgørelse nr. 99 af 23. april 1929, hvorved foreningerne tillige fik tilladelse til at udstede ustemplede obligationer lydende på navn eller ihændehaver.

Hypotekforeningerne blev ikke ved de nævnte lovbestemmelser undergivet tilsyn fra det offentliges side, idet det kun blev pålagt foreningerne at indberette foretagne statutændringer til finansministeriet for derved at sikre, at de gennemførte statutændringer ikke var i strid med forudsætningerne for de tillagte stempelbegunstigelser.

De vanskeligheder, som visse landkreditforeninger og landhypotekforeningerne kom ud for i begyndelsen af 30erne, gav anledning til nedsættelse af den store realkreditkommission af 1933. Kommissionen blev bl. a. anmodet om at undersøge spørgsmålet om, hvorvidt og i hvilket omfang hypotekforeningerne på lignende måde som kreditforeningerne burde være underkastet faste lovregler, og i overensstemmelse med de foretagne undersøgelser at fremsætte forslag i så henseende.

Resultatet af kommissionens overvejelser fremgår af de af kommissionen i 1936 afgivne to betænkninger vedrørende henholdsvis kreditforeningerne og hypotekforeningerne, og på grundlag af det af kommissionen udarbejdede forslag vedrørende hypotekforeningerne gennemførtes lov nr. 108 af 7. april 1936 om købstadhypotekforeninger. Ved denne lov gennemførtes faste og ensartede regler for alle *købstadhypotekforeningerne,* og disse blev nu undergivet fast tilsyn fra det offentliges side.

Som følge af den usikkerhed med hensyn til *land-hypotekforeningernes* stilling, som var konstateret under krisen, fandt realkreditkommissionen af 1933, at man burde stille sig afventende med hensyn til gennemførelsen af en permanent lovgivning for disse foreninger, indtil forholdene var mere afklarede. Der gennemførtes derfor ikke en for samtlige hypotekforeninger fælles lovgivning, og loven af 7. april 1936 kom kun til at omfatte købstadhypotekforeningerne.

Det bestemtes dog i købstadhypotekforeningslovens § 24, stk. 5, at indenrigsministeriet fører tilsyn med landhypotekforeningerne, samt at enkelte af lovens bestemmelser også skulle gælde for landhypotekforeningerne. På grundlag af denne bestemmelse har landhypotekforeningerne i de senere år stort set indtaget samme stilling i forhold til det offentlige som købstadhypotekforeningerne, og ministeriet har ved spørgsmålet om statutændringer m. v. i alt væsentligt anvendt samme retningslinjer som for købstadhypotekforeningerne.

Problemerne vedrørende landhypotekforeningernes stilling blev på ny taget op til principiel drøftelse i den af boligministeriet den 27. maj 1953 nedsatte kommission vedrørende landbrugets kreditforhold, og som allerede anført i indledningen henstillede kommissionen enstemmigt, at landhypotekforeningerne nu blev inddraget under en fælles lovgivning vedrørende samtlige hypotekforeninger. Der henvises nærmere til kommissionens betænkning I, side 68-69 og betænkning II, side 27-30.

2. Hypotekforeningernes udlånsvirksomhed.

Hypotekforeningernes udvikling i løbet af de seneste 25 år fremgår af nedenstående oversigt, der viser foreningernes restgæld i de anførte regnskabsår.

	1934-35 mill. kr.	**1939-40** mill. kr.	1944-45 mill. kr.	1949-50 mill. kr.	1954-55 mill. kr.	1959-60 mill. kr.	1961-62 mill. kr.
Københavns Hypotekforening	**142**	**152**	155	157	202	293	330
Grundejernes Hypotekforening	**83**	97	106	103	140	228	277
Østifternes Hypotekforening	**62**	80	85	89	134	218	268
Jydsk Hypotekforening	**109**	**119**	127	156	239	356	441
Ålborg Hypotekforening	**10**	**13**	14	16	21	36	42
Købstadhypotekforeningerne i alt	406	461	487	521	736	1.131	1.358
Ny jydsk Land-Hypotekforening	32	29	24	36	61	177	375
Østifternes Land-Hypotekforening	16	16	23	48	84	170	245
Husmandshypotekforeningen	5	4	5	13	26	81	135
Landhypotekforeningerne i alt	53	49	52	97	171	428	755
Hypotekforeningerne i **alt.**	459	510	539	618	907	1.559	2.113
Kreditforeningerne i **alt.**	4.621	5.088	5.999	6.923	8.197	11.664	14.562
Hypotekforeningerne i pct. af kreditforeningerne	9,9	9,8	9,0	9,0	11,1	13,4	14,5

Oversigten viser, at hypotekforeningernes betydning som kreditformidlere, sammenlignet med kreditforeningerne, har været voksende gennem de sidste 25 år og navnlig i de senere år. Den samlede hypotekforeningsbelåning, der i 1934-35 udgjorde ca. 10 pct. af den samlede kreditforeningsbelåning, var i 1961-62 vokset til henved 15 pct. Det fremgår ikke af den tilgængelige statistik, om denne udvikling skyldes, at hypotekforeningerne nu yder relativt højere lån end tidligere, eller om den relative fremgang snarere skyldes belåning af ejendomme, der ikke tidligere har været belånt med hypotekforeningslån.

Landhypotekforeningerne har haft langt den største fremgang — deres restgæld er nu 15 gange så stor som i 1934-35, medens købstadhypotekforeningernes restgæld er 3-4 gange så stor. Dette skyldes ikke blot en stærk forøgelse af udlånet i landbrugsejendomme, men også — og navnlig — landhypotekforeningernes belåning af boligbyggeriet i byernes omegnskommuner, stationsbyerne og de egentlige landdistrikter. Udviklingen i landhypotekforeningernes udlån vil i øvrigt blive nærmere omtalt i kap. 2.

I tilslutning til det ovenfor anførte skal oplyses følgende til belysning af hypotekforeningernes stilling i den organiserede realkredit:

	mill. kr.	pct.
Kreditforeningslån (restgæld pr. 31. marts 1962)	14.562	55
Hypotekforeningslån (restgæld pr. 31. marts 1962)	2.113	8
Sparekasselån (restgæld pr. 31. marts 1962)	4.070	15
Finansieringsinstitutter (restgæld pr. 31. december 1961)	456	2
Statslån (restgæld pr. 31. marts 1962)	5.260	20
	26.461	100
Værdien af al fast ejendom (ifølge 12. alm. vurdering 1. september 1960)	68.472	

Kredit- og hypotekforeningerne kan ifølge de gældende regler tilsammen yde lån op til 75 pct. af den vurdering, der er lagt til grund for lånet. Denne vurdering foretages på grundlag af flere forskellige faktorer og er derfor ikke nødvendigvis sammenfaldende med ejendommens øjeblikkelige handelsværdi eller fremstillingspris. Denne udmålingsregel bevirker selvsagt en forsigtig udlånspolitik, som da også er baggrunden for den betydelige tillid, som disse foreninger nyder.

De fastsatte lånegrænser har betydet, at kredit- og hypotekforeningerne ikke har haft mulighed for at fremskaffe hele den kapital, som har været nødvendig, navnlig til opførelse af det nødvendige boligbyggeri. Denne yderligere kapital blev tidligere tilvejebragt ved private prioriteter efter kredit- og hypotekforeningslånene og ved bygherrernes indskud af egenkapital, men er i årene efter 1916 i stigende omfang fremskaffet ved statslån.

Med henblik på finansieringen af det forventede store boligbyggeri efter den anden verdenskrig nedsatte indenrigsministeriet i 1941 et udvalg med den opgave at undersøge, om der måtte være anledning til gennem ændring af stempellovgivningen eller på anden måde at lette oprettelsen af aktieselskaber eller foreninger, der udsteder obligationer mod sikkerhed i fast ejendom, fortrinsvis efter lån af offentlige midler. Dette udvalg afgav den 20. januar 1947 en betænkning og stillede heri forslag til gennemførelse af en lov angående aktieselskaber til ydelse af lån mod sekundær panteret i fast ejendom.

Dette forslag blev imidlertid ikke gennemført, idet man allerede forinden ved lov nr. 235 af 30. april 1946 om byggeri med offentlig støtte havde fastlagt retningslinjerne for finansieringen af de kommende års boligbyggeri. Efter denne og senere boligstøttelove blev praktisk talt hele boligbyggeriet i tiden indtil 1959 finansieret ved statslån med prioritet efter størst mulige kredit- og hypotekforeningslån. Der blev efter denne lovgivning ydet statslån for ca. 4,8 milliarder kr.

Denne finansieringsform blev afviklet ved lov om boligbyggeri af 27. december 1958, der bemyndigede boligministeren til at godkende oprettelse af finansieringsinstitutter, der skulle yde sekundære lån til opførelse eller ombygning af beboelsesejendomme,

byggeri med socialt og kulturelt formål samt kontor- og forretningsejendomme. I medfør af denne bestemmelse er hidtil oprettet 3 finansieringsinstitutter, nemlig Byggeriets Realkreditfond, Provinsbankernes Reallånefond og Landsbankernes Reallånefond. Disse institutter kan yde lån indenfor 75 pct. af ejendommenes værdi, men denne lånegrænse kan dog forhøjes, i det omfang staten eller en kommune yder garanti for et lån, eller der stilles anden af boligministeren godkendt form for sikkerhed.

I denne forbindelse skal yderligere nævnes den i medfør af lov nr. 278 af 7. juli 1960 oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond, der har til formål at yde sekundære lån i landbrugsejendomme, gartnerier samt skov- og havebrugsejendomme med dertil hørende besætning og inventar, fortrinsvis til fremme af moderniseringen af bygninger og til lettelse af generationsskifter. Lånene — der ydes som sarielån — skal have sikkerhed indenfor 70 pct. af ejendommenes værdi, herunder værdien af besætning og inventar m. v. Lånene skal have en amortisationstid på fra 5 til maksimalt 20 år.

Disse finansieringsinstitutter har i de få år, de har virket, udlånt følgende beløb (restgæld):

	mill. kr.
Byggeriets Realkreditfond (pr. 31. december 1961)	203
Landsbankernes Reallånefond (pr. 31. december 1961)	58
Provimbankernes Reallånefond (pr. 31. oktober 1961)	88
Landbrugets Realkreditfond (pr. 31. december 1961)	107

For realkreditten har oprettelsen af finansieringsinstitutterne betydet en videreførelse af den organiserede realkredit derved, at der nu lovgivningsmæssigt er skabt faste rammer også for ydelsen af 3. prioritetslån til nybyggeriet m. v.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, hvilke virkninger oprettelsen af finansieringsinstitutterne fremover vil få for hypotekforeningerne.

Kapitel 2.

Hypotekforeningernes udlånsområder.

1. De nugældende udlånsområder.

Som omtalt i kap. 1 kunne interesserede kredse frit oprette hypotekforeninger, og hver enkelt forening fastsatte selv i statutterne afgrænsningen af sit udlånsområde, ligesom foreningen ved statutændringer kunne foretage udvidelser og omlægninger af udlånsområdet.

Først ved købstadhypotekforeningsloven af 1936 fik det offentlige indseende med afgrænsningen af foreningernes udlånsområder. For købstadhypotekforeningerne blev de da gældende udlånsområder fastsat i lovens § 1, der tillige bestemte, at udvidelse af en forenings udlånsområde kun kan foretages med ministeriets godkendelse efter forhandling med de interesserede foreninger. For landhypotekforeningerne blev det i lovens § 24, stk. 5, fastsat, at statutterne — og dermed udlånsområderne — og ændringer heri skal godkendes af ministeriet.

Ved købstadhypotekforeningsloven gennemførtes der ingen omlægning eller regulering af foreningernes da gældende udlånsområder, således som det var tilfældet for visse kreditforeninger. De siden 1936 godkendte udvidelser af enkelte foreningers udlånsområder er angivet nedenfor.

Af de eksisterende 8 hypotekforeninger yder 5 lån i byerne og 3 på landet. 4 af foreningerne yder lån på øerne og 3 i Jylland, medens en enkelt forening (Husmandshypotekforeningen) yder lån såvel i Jylland som på øerne. De for tiden gældende udlånsområder er herefter følgende:

Københavns Hypotekforening: Faste ejendomme i København og omegn.

Det er ikke nærmere fastsat, hvad Københavns omegn omfatter, idet afgrænsningen har været overladt til foreningens skøn i overensstemmelse med den bymæssige udvikling. Foreningen yder ikke lån i landbrugsej endomme.

Grundejernes Hypotekforening: Faste ejendomme (dog ikke landbrugsejendomme) i København, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Hvidovre, Lyngby-Tårbæk og Rødovre kommuner.

Oprindelig udlånte foreningen kun i Københavns kommune, men i 1952 blev udlånsområdet udvidet med de nævnte hovedstadskommuner.

Østifternes Hypotekforening: Faste ejendomme (dog ikke landbrugsejendomme)

i *købstæder* med umiddelbart tilstødende distrikter i de danske østifter (undtagen København),

i følgende *købstadlignende byer* med umiddelbart tilstødende distrikter: Bagsværd, Ballerup, Birkerød, Dragør, Fakse, Fakse Ladeplads, Fredensborg, Haslev, Hørsholm, Jyderup, Marstal og Tåstrup samt

i følgende *kommuner:* Brøndbyerne, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Lyngby-Tårbæk, Søllerød og Tårnby.

Fakse Ladeplads, Brøndbyerne, Gladsaxe, Glostrup, Herlev og Tårnby blev først inddraget under foreningens udlånsområde i 1952.

Østifternes Land-Hypotekforening: Faste ejendomme på landet og på købstædernes markjorder i de danske østifter. I følgende områder dog kun i landbrugsejendomme:

Gentofte, Lyngby-Tårbæk og Søllerød *kommuner,*

Ballerup, Birkerød, Dragør, Fakse, Fredensborg, Glostrup, Haslev, Hørsholm, Jyderup, Kastrup og Tåstrup *byområder* samt

købstædernes *markjorder.*

Jydsk Hypotekforening: Faste ejendomme i Jyllands købstæder samt Odder og Nordby.

Foreningen yder ikke lån i landbrugsejendomme.

Ny jydsk Land-Hypotekforening: Faste ejendomme i Jylland uden for købstæderne.

Ålborg Hypotekforening: Faste ejendomme i Ålborg købstad og — siden 1961 — Hasseris kommune.

Husmandshypotekforeningen: Mindre land-, skov- og havebrugsejendomme på landet i Danmark og andre ejendomme på landet og på købstædernes markjorder.

Husmandshypotekforeningens udlån er — såvel for landbrugsejendomme som for andre ejendomme — afgrænset i overensstemmelse med de regler, som gælder for husmandskreditforeningerne. Disse foreninger kan give lån i mindre landbrugsejendomme, i enfamiliehuse og i parcelhuse med mere end én lejlighed samt i en flerhed af parcel- og rækkehuse. Foreningernes lån må imidlertid ikke overstige visse lånegrænser, som senest er fastsat i lov nr. 169 af 29. maj 1959. Disse lånegrænser kan reguleres af boligministeren, såfremt ændringer i kreditforeningernes almindelige låneniveau tilsiger det, og endvidere reguleres grænserne hvert 3. år på grundlag af prisudviklingen.

Husmandshypotekforeningen kan give lån i samme arter af ejendomme, og lånegrænserne ligger 25 pct. over, hvad der til enhver tid er gældende for husmandskreditforeningerne. For tiden må foreningens lån — sammen med foranstående behæftelser — ikke overstige:

Landbrugsejendomme	84.200 kr.
Enfamiliehuse	51.100 kr.
Parcelhuse med mere end én lejlighed	71.700 kr.

2. Synspunkter vedrørende afgrænsningen al udlånsområderne.

Foreningernes størrelse.

Det er hypotekforeningernes opgave at skaffe medlemmerne lån på de gunstigst mulige vilkår under tilbørlig hensyntagen til obligationsejernes sikkerhed.

For at opnå dette må foreningerne bl. a. tilstræbe den størst mulige spredning af risikoen for tab. Herved bliver behovet for at opsamle reserver *relativt* mindre end i foreninger med begrænset risikospredning, og i tilfælde af, at reserverne ikke slår til, kan de ekstraordinære bidrag, som da må opkræves hos medlemmerne, fordeles over en større kreds.

Foreningerne må endvidere tilstræbe en sådan størrelse, at de også på andre områder, herunder med hensyn til administrationsudgifter, kan drage nytte af „stordriftens fordele".

Omvendt bør foreningerne ikke være så store, at ledelsen mister oversigten over og kontakten med udlånsområdet.

Selv om det næppe er muligt at fastslå den optimale størrelse for en hypotekforening, taler disse synspunkter for, at der vil være fordele forbundet med et mindre antal større foreninger i stedet for det nuværende ret store antal mindre foreninger. Andre erfaringer — såvel inden for realkreditten som på andre samfundsområder — peger i samme retning.

I denne forbindelse kan det også nævnes, at en begrænsning af foreningernes antal vil medføre en ønskelig reduktion af de mange forskellige obligationstyper, som i dag findes på markedet. Dette kan måske få en vis betydning, såfremt der måtte blive etableret ordninger, som vil betyde fri bevægelighed for kapitalmarkedet.

Omvendt må det erkendes, at Ålborg Hypotekforening er et eksempel på, at en ganske lille forening med et stærkt lokalt begrænset udlånsområde, som kun krøver en beskeden administration, har været i stand til at byde lige så gode lånevilkår som de større foreninger.

Sondringen mellem købstadforeninger og landforeninger.

Hypotekforeningerne har udviklet sig som 2 adskilte grupper: byforeningerne og landforeningerne. Behovet for en organiseret sekundær prioritering af fast ejendom var som nævnt oprindelig stærkest i byerne, og da der opstod et tilsvarende behov for belåning af landbrugsejendomme, viste det sig nødvendigt at oprette særlige landhypotekforeninger. Dette hænger formentlig sammen med, at byforeningerne ikke har ønsket at udvide deres udlån til landbrugsejendomme. Erfaringerne fra hypotekforeningernes hidtidige levetid har da også vist, at der er forskel på risikoen ved belåning af byejendomme og landbrugsejendomme, således som det blev demonstreret under landbrugskrisen i 30erne.

Denne forskel i vurderingen af risikoen afspejles endnu i den kursforskel, som i almindelighed kan konstateres på by- og landhypotekforeningernes obligationer.

Det er imidlertid et spørgsmål, om sondringen mellem de to grupper bør opretholdes på længere sigt.

Gennem en årrække er byerhvervene vokset i betydning, medens landbruget relativt er trængt tilbage, og der er næppe tvivl om, at denne udvikling vil fortsætte og forstærkes.

For *landforeningerne* afspejles denne udvikling i foreningernes udlån. Oprindelig har foreningerne først og fremmest haft til formål at belåne landbrugsejendomme, men efterhånden er en stadig stigende del af udlånet ydet til andre ejendomme på landet og — ikke mindst — i byernes forstæder. Som nedenstående oversigt viser, udgør udlånet i andre ejendomme end landbrugsejendomme i alle 3 landhypotekforeninger nu en langt større del af det samlede udlån end før krigen:

	Restgæld 31. marts 1935			Restgæld 31. marts 1962		
	ikke-landbrugsejendomme mill. kr.	landbrugsejendomme mill. kr.	lait mill. kr.	domme mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.
Husinandshypotekforeningen.	0,5	5	5,5	103	32	135
Ny jydsk Land-Hypotekforening.	5,5	27	32,5	177	198	375
Østifternes Land-Hypotekforening.	5,3	10,5	15,8	101	144	245

Ser man på nyudlånet i de seneste år, viser det sig. at Ny jydsk Land-Hypotekforening og Østifternes Land-Hypotekforening har udlånt nogenlunde lige meget til landbrugsejendomme og til andre ejendomme, medens Husmandshypotekforeningens udlån til landbrugsejendomme har været langt mindre end udlånet til andre ejendomme, jfr. nedenstående oversigt over foreningernes nyudlån i regnskabsårene 1949-50, 1959-60 og 1961-62:

	1949-50			1959-60			1961-62		
Mill. kr.	1b. ejd.	1b. ejd.	ialt	ikke 1b. ejd.	1b.ejd.	ialt	ikke 1b. ejd	1b. ejd.	ialt
Husmandshypotekforeningen.	1,5	0,5	2	22	5	27	22	7	29
Ny jydsk Land-Hypotekforening . .	3	3	6	23	25	48	,-)2	63	115
Østifternes Land-Hypotekforening.			5	16	19	35	26	26	52

For *byforeningerne* har udviklingen betydet, at afgrænsninger som købstæder o. lign. nu kan virke som en spændetrøje, som forhindrer foreningerne i at følge den bymæssige udvikling op. Med de udvidelser, som siden 1936 er godkendt for 3 af byforeningerne, er problemet — som det vil fremgå af det følgende afsnit — ikke løst én gang for alle. Forestiller man sig en ud fra byforeningernes synspunkter forståelig udvidelse af disse foreningers udlånsområder i takt med den bymæssige udvikling, vil dette støde på en lige så forståelig modstand fra landforeningernes side. Hvadenten disse trænges ud af eller bevarer deres udlånsadgang i de pågældende områder, vil de betragte udvidelserne som indgreb i deres „velerhvervede rettigheder".

Da det skarpe skel mellem byforeninger og landforeninger er godt på vej til at blive udvisket for så vidt angår de lån, som de 2 grupper yder, ligger det nær at rejse det spørgsmål, om denne udvikling ikke også bør slå igennem med hensyn til foreningernes struktur. En slettelse af skellet mellem land- og byforeninger ville én gang for alle løse de vanskelige afgrænsningsproblemer de 2 grupper imellem. Den foran omtalte forskel i risikoen ved belåning af byejendomme og landbrugsejendomme vil foreningerne i givet fald kunne tage i betragtning ved at dele udlånet i forskellige serier — som det allerede nu praktiseres af Ny jydsk Land-Hypotekforening og Østifternes Land-Hypotekforening.

Fælles udlånsområder eller eneret få udlånet.

Der er en karakteristisk forskel på afgrænsningen af hypotekforeningernes udlånsområder i hovedstadsområdet på den ene side og resten af øerne samt Jylland på den anden side. I større eller mindre dele af hovedstadsområdet kan der ydes lån af op til 4-5 foreninger, medens foreningerne i den øvrige del af landet i det væsentlige er enerådende indenfor deres udlånsområder.

Da kredit- og hypotekforeningernes forhold blev taget op til principiel overvejelse i Realkreditkommissionen af 1933, indtog spørgsmålet om den indbyrdes konkurrence mellem foreningerne en fremtrædende plads i drøftelserne. Indenfor visse kreditforeninger, som gav udlån i landdistrikterne, mente man at kunne konstatere forskellige uheldige følger — navnlig ydelse af for store lån — af, at flere foreninger kunne give lån inden for samme område. Kommissionens bestræbelser rettede sig derfor især imod en omlægning af disse kreditforeningers udlånsområder, således at fremtidig konkurrence foreningerne imellem blev udelukket eller begrænset.

For hypotekforeningerne var spørgsmålet ikke aktuelt. Byhypotekforeningerne havde — lige så lidt som bykreditforeningerne — ikke lidt væsentligt under følgerne af 30ernes landbrugskrise, og for landhypotekforeningerne forelå der (bortset fra de mindre ejendomme uden for byerne, hvor såvel Husmandshypotekforeningen som en af de øvrige foreninger kunne yde lån) som nævnt intet konkurrenceproblem.[1])

Efter den udlånspolitik, som hypotekforeningerne under ministeriets tilsyn har ført gennem de sidste 25 år, er der næppe grund til at tillægge betænkelighederne ved fælles udlånsområder nær samme vægt, som man fandt anledning til i 30erne. Snarere kan man nu rejse det spørgsmål, om visse foreninger fortsat bør være enerådende inden for deres udlånsområder.

Det kan på forskellig måde forekomme mindre rimeligt, at låntagerne kun har mulighed for at henvende sig til én forening uden adgang til at vælge mellem forskellige tilbud. Lånsøgeren er henvist til de lånevilkår, som denne ene forening kan tilbyde, og har ikke mulighed for at henvende sig til andre foreninger, som måske arbejder med låneformer, nominelle rentesatser og andre lånevilkår, som stemmer bedre med hans behov.

Såfremt en forenings obligationskurser midlertidigt er forholdsvis lave, f. eks. på grund af særlig kraftig vækst i udlånet, bør lånsøgerne have mulighed for at opnå en efter deres forhold tilfredsstillende belåning hos en anden forening.

Endelig kan man formentlig ikke se bort fra, at den omstændighed, at en forening ikke er enerådende indenfor sit udlånsområde, på forskellig måde kan virke som et incitament for foreningen, uden at dette behøver at medføre uheldige virkninger.

Over for de fordele, som låntagerne på forskellige punkter kan opnå ved at have mulighed for at henvende sig til flere foreninger, står som nævnt risikoen for, at ordningen kan friste foreningerne til at tilbyde for store lån. De seneste 25 års erfaringer fra de hypotekforeninger, som i større eller mindre grad har fælles udlånsområde (de 4 hypotekforeninger i hovedstadsområdet samt Husmandshypotekforeningen over for de øvrige hypotekforeninger for så vidt angår mindre ejendomme), tyder imidlertid ikke på uheldige virkninger heraf, og der er ingen grund til at tro, at foreningernes ledelse med 30ernes erfaringer in mente skulle slå ind på en sådan udlånspolitik. Det bemærkes i denne forbindelse, at samtlige foreninger er under tilsyn af boligministeriet, der bl. a. nøje følger de enkelte foreningers udlånsniveau.

Fordele ved skarpt afgrænsede udlånsområder.

Selv om spørgsmålet næppe har principiel betydning, bør det ved afgrænsningen af udlånsområderne tilstræbes, at grænserne bliver så klare som muligt. Som det fremgår af oversigten foran over foreningernes udlånsområder, har den historiske udvikling ført til en sammenblanding af udlånsområderne for de 4-5 foreninger, der giver lån i hovedstadsområdet — ofte således, at det ikke uden nærmere undersøgelse af statutterne i hvert enkelt tilfælde kan konstateres, hvilken eller hvilke foreninger der kan belåne en bestemt ejendom. Det er

[1]) Der henvises til Betænkning vedrørende kreditforeningerne af 8. januar 1936, side 37 ff.

uheldigt både for låntagerne og for foreningerne, at udlånsområderne snart er delt op efter kommunegrænser, snart efter, om der findes bymæssig bebyggelse eller ej, og snart efter andre — ofte ret tilfældige — kriterier.

Tilsvarende forhold gør sig til en vis grad gældende på øerne uden for hovedstadsområdet, medens lignende problemer ikke opstår i Jylland, hvor grænserne mellem foreningerne er klare og skarpe.

Husmandshypotekforeningens særlige lånegrænser.

Husmandshypotekforeningen blev oprettet i 1906 til varetagelse af udlånsbehovet i småejendomme på landet, som ikke kunne påregne tilfredsstillende belåning i de øvrige hypotekforeninger.

Foreningen har et i geografisk henseende overordentlig stort udlånsområde, nemlig hele landet udenfor de egentlige byområder. De særlige lånegrænser betyder imidlertid, at foreningen kun kan yde små lån, og det er klart, at en lånemasse, som udelukkende er sammensat af et stort antal små lån, må give anledning til særlige problemer, som kan gøre det vanskeligt for foreningen at tilbyde låntagerne lige så gode vilkår som foreninger, hvis lånemasse er mere alsidigt sammensat. Foreningen har derfor ved forskellige lejligheder tilkendegivet ønske om en væsentlig udvidelse af udlånsadgangen.

De særlige hensyn, som i sin tid førte til oprettelsen af denne forening, gør sig næppe længere gældende i større udstrækning. Antallet af ganske små landejendomme er på retur, og denne udvikling må som foran omtalt ventes forstærket i de kommende år. Foreningens udlån har da også ændret karakter gennem de senere år, hvor hovedvægten har ligget på udlån i parcelhuse.

Endvidere er ejendommenes kvalitet gennemsnitligt blevet forbedret meget i de forløbne år. Der findes næppe mange ejendomme — det være sig små landbrugsejendomme eller parcelhuse — som ikke burde kunne opnå tilfredsstillende lån i de øvrige hypotekforeninger.

Under overvejelserne om udlånsområdernes afgrænsning bør derfor også indgå spørgsmålet, om der stadig er grundlag for opretholdelse af en særlig hypotekforening for små ejendomme.

3. Udvalgets forslag.

De ovenfor under 2 anførte synspunkter trækker ikke alle i samme retning, men må i et vist omfang afvej es mod hinanden. Selv om f. eks. ønsket om størst mulig risikospredning og opnåelse af andre „stordriftsfordele" måske kunne tale for at betragte hele landet som ét udlånsområde, bør man af andre grunde næppe tilstræbe større udlånsområder end østifterne på den ene side og Jylland på den anden.

Under hensyn hertil behandles udvalgets forslag til fastlæggelse af hypotekforeningernes udlånsområder i 3 dele:

a. Långivningen i østifterne.
b. Långivningen i Jylland.
c. Fremtidige ændringer i udlånsadgangen.

For en del af hypotekforeningerne er der inden for udvalget divergerende meninger om, hvorledes afgrænsningen af udlånsadgangen bør foretages, og man har ikke kunnet nå frem til enstemmige forslag herom. I det følgende er der redegjort for de enkelte medlemmers standpunkter.

a. Udlånet i østifterne.

Udlånet i østifterne varetages for tiden af 5 foreninger, hvis udlån fremgår af følgende oversigt:

	Restgæld pr. 31. marts 1962		Nyudlån 1961-62	
	Antal lån	mill. kr.	Antal lån	mill. kr.
Københavns Hypotekforening	25.000	330	900	31
Grundejernes Hypotekforening . . .	10.000	277	600	31
Østifternes Hypotekforening	33.000	268	1.600	34
Østifternes Land-Hypotekforening,	27.000	245	3.200	52
Husmandshypotekforeningen.	16.000	85	1.800	15
	111.000	1.205	8.100	163

Et flertal (Bløcher, Gjessing og Secher) er af den opfattelse, at antallet af foreninger i østifterne er for stort, og at det vil være ønskeligt at sammenlægge udlånet under 2 foreninger med fælles udlånsområde. Herved vil man opnå at få foreninger med en formentlig hensigtsmæssig størrelse, sondringen mellem byforeninger og landforeninger vil falde bort, de vanskelige afgrænsningsspørgsmål mellem de foreninger, som giver lån i hovedstadsområdet, vil være løst, og låntagerne vil altid have to (men også kun to) foreninger, som de kan henvende sig til om lån.

Man har forhandlet med direktionerne for de 5 foreninger om mulighederne for at gennemføre en sådan sammenlægning. Man har herved forudsat, at medlemmer af tilsynsråd og direktion i de af en sammenlægning omfattede foreninger kan fortsætte som fælles for den ny forening, således at begrænsningen til et rimeligt antal kan ske efterhånden ved normal afgang.

Disse forhandlinger er foreløbig resulteret i, at to af foreningerne, nemlig *Københavns Hypotekforening* og *Østifternes Hypotekforening*, har optaget forhandling med henblik på at sammenslutte disse to foreninger til én forening med østifterne som udlånsområde.

Efter det af foreningernes ledelse oplyste synes der at være mulighed for, at forhandlingerne vil føre til det ønskede resultat, hvilket man hilser med stor tilfredshed. De undersøgelser og overvejelser, som knytter sig til en sådan sammenlægning, vil imidlertid være så tidkrævende, at de ikke kan forventes afsluttet inden den påtænkte revision af købstadhypotekforeningsloven.

I forhold til de to foreningers nuværende (sammenlagte) udlånsområder vil en sådan ordning i det væsentlige betyde, at den nye forening vil få udvidet udlånsadgangen med ikke-landbrugsejendomme uden for købstæderne samt med landbrugsejendomme.

Flertallet foreslår herefter, at disse to foreningers nuværende udlånsområder opretholdes indtil videre, samt at der gives foreningerne tilsagn orn, at en sammensluttet forening vil få godkendt østifterne som udlånsområde.

Derimod har man ikke kunnet opnå tilslutning til en tilsvarende sammenlægning af Grundejernes Hypotekforening og Østifternes Land-Hypotekforening. Man har derefter forhandlet med disse to foreninger om visse ændringer af deres nuværende udlånsområder, gående ud på følgende:

Grundejernes Hypotekforenings nuværende udlånsområde udvides, således at det — foruden København og Frederiksberg — kommer til at omfatte Københavns amtsrådskreds.

Østifternes Land-Hypotekforening ophører med at give lån i ikke-landbrugsejendomme indenfor Københavns amtsrådskreds og får adgang til at yde lån i østifternes købstæder, hvor Østifternes Hypotekforening hidtil har været enerådende.

Efter dette forslag opnår man ganske vist ikke på indeværende tidspunkt det resultat, som flertallet anser for det mest hensigtsmæssige, men forslaget frembyder dog væsentlige fordele sammenlignet med den nugældende ordning:

Der opnås en klar og skarp afgrænsning mellem de to foreningers udlånsområder; antallet af foreninger, som giver udlån i hovedstadsområdet, begrænses til to, medens omvendt den eneret på udlånet, som Østifternes Hypotekforening og Østifternes Land-Hypotekforening i alt væsentligt har haft, henholdsvis i købstæderne og i landdistrikterne, afløses af en ordning, som giver lånsøgerne mulighed for at søge lån i to foreninger.

Flertallet har overvejet at søge de to foreningers udlånsområder afgrænset på grundlag af byudviklingsområdet i stedet for efter amtsrådskredsen. En sådan afgrænsning er foreslået af Grundejernes Hypotekforening, og den stemmer med kreditforeningslovens afgrænsning af udlånsområdet for Københavns Kreditforening samt det statutmæssigt fastsatte udlånsområde for Husejernes Kreditkasse. Østifternes Land-Hypotekforening har imidlertid ikke ment at kunne gå med til en sådan yderligere begrænsning af foreningens udlånsområde.

I forhold til de for tiden gældende udlånsområder betyder forslaget, at Grundejernes Hypotekforening får udvidet sit udlånsområde med kommunerne Ballerup-Måløv, Brøndbyerne, Dragør, Glostrup, Herlev, Herstederne, Høje-Tåstrup (delvis), St. Magleby, Søllerød, Tårnby, Vallensbæk og Værløse. Østifternes Land-Hypotekforening afgiver den hidtidige långivning i ikke-landejendomme i kommunerne Ballerup-

Måløv, Dragør, Glostrup, Kastrup og Tåstrup og får udlånsadgang i østifternes købstæder.

Da man ikke mener, at en sammenlægning bør søges fremtvunget imod de pågældende foreningers vilje, og da de foreslåede omlægninger som nævnt frembyder væsentlige fordele i forhold til den nugældende ordning, *skal flertallet foreslå, at udlånsområderne for Grundejernes Hypotekforening og Østifternes Land-Hypotekforening afgrænses som ovenfor nævnt.* Det bemærkes i denne forbindelse, at man ikke derved foregriber noget med henblik på en eventuel sammenlægning af de to foreninger på et senere tidspunkt. Det bemærkes endvidere, at det formentlig vil være naturligt at foretage omlægningen i tilslutning til den ovenfor omtalte sammenlægning af Københavns Hypotekforening og Østifternes Hypotekforening.

Om *Husmandshypotekforeningen* er det som tidligere omtalt udvalgets opfattelse, at tiden efterhånden er løbet fra en forening, hvis udlån er begrænset til visse arter af mindre ejendomme. Man mener derfor, at det ville være ønskeligt at søge foreningens udlån henlagt til de øvrige foreninger.

For så vidt angår Husmandshypotekforeningens udlån på øerne, hvor bestræbelserne bør samle sig om at begrænse antallet af foreninger, finder flertallet det særlig betydningsfuldt, at udvalgets principielle synspunkter søges gennemført, således at foreningen ophører med at virke i østifterne. Da mulighederne for at gennemføre et forslag herom hænger sammen med, hvilken ordning der kan etableres for så vidt angår Husmandshypotekforeningens udlån i Jylland, henvises til det nedenfor under b. anførte.

Et mindretal (Jegsen) er enigt med flertallet i, at det vil være ønskeligt at begrænse antallet af foreninger, som yder lån i østifterne. Flertallets forslag til reorganisering af hypotekforeningsudlånet i østifterne vil imidlertid betyde, at en forening, der hidtil har haft eneret på udlånet inden for sit område, fremtidig skal have udlånsområde fælles med en anden forening. I overensstemmelse med det standpunkt, som mindretallet har indtaget med hensyn til afgrænsningen af udlånsområderne i Jylland (jfr. afsnit b. nedenfor), nærer han betænkelighed ved at gennemføre en sådan ordning.

Mindretallet kan tiltræde flertallets forslag under forudsætning af, at de foreninger, hvis udlånsadgang vil blive berørt af de påtænkte sammenlægninger og omlægninger, ikke udtaler sig herimod.

b. Jylland.

Udlånet i Jylland varetages for tiden af 4 foreninger, hvis udlån fremgår af følgende oversigt:

	Restgæld pr. 31. marts 1962		Nyudlån 1961-62	
	Antal lån	mill. kr.	Antal lån	mill. kr.
Jydsk Hypotekforening	36.000	441	2.900	61
Ny jydsk Land-Hypotekforening	38.000	375	6.800	115
Ålborg Hypotekforening	2.000	42	100	3
Husmandshypotekforeningen	10.000	50	1.700	14
	86.000	908	11.500	**193**

Problemstillingen i Jylland er af en ganske anden karakter end på øerne.

Den for tiden fastsatte afgrænsning af foreningernes udlånsområder er skarp og giver for så vidt ikke anledning til væsentlige vanskeligheder. For udvalgets flertal må det imidlertid stille sig som tvivlsomt, om afgrænsningen, der er draget mellem købstæderne på den ene side og landdistrikterne på den anden, er holdbar på længere sigt. Ålborg Hypotekforening har således i 1961 fundet det nødvendigt at søge sit udlånsområde udvidet med nabokommunen Hasseris og har fået denne udvidelse godkendt imod de øvrige jyske foreningers protest. Foreningen har endvidere overfor udvalget fremsat ønske om at få udlånsadgang i den øvrige del af Ålborg byudviklingsområde, og Jydsk Hypotekforening har ønsket sit udlånsområde —• de jyske købstæder — udvidet med de til købstæderne grænsende kommuner med

bymæssig bebyggelse, jfr. om disse forslag nærmere nedenfor.

På baggrund af den tidligere omtalte strukturændring, som er igang og må forventes forstærket i den kommende tid, kan det endvidere ikke udelukkes, at de foreninger, som giver udlån i byerne, vil ønske udlånsadgang overalt, hvor den bymæssige udvikling finder sted.

Størrelsen af de jyske foreningers udlån kunne også lier give anledning til at overveje en sammenlægning af udlånet. Da de jyske foreninger i alt væsentligt er enerådende indenfor deres nuværende udlånsområder, ville en sammenlægning med opretholdelse af den skarpe afgrænsning imidlertid forstærke denne monopolstilling.

Et flertal (Bischer, Gj es sing og Secher) vil herefter finde det ønskeligt, at der foretages en omlægning af de jyske hypotekforeningers udlån, således at udlånet samles hos to foreninger med hele Jylland som fælles udlånsområde. Herved vil man opnå de sammefordele som ved den foran omtalte sammenlægning af ø-foreningerne til to foreninger med østifterne som fælles udlånsområde.

Under hensyn til de jyske foreningers nuværende størrelse og struktur vil en sådan omlægning formentlig naturligst kunne gennemføres ved at opretholde de to store foreninger, *Jydsk Hypotekforening* og *Ny jydsk Land-Hypotekforening* og udvide deres nuværende udlånsadgang til hele Jylland som fælles udlånsområde, medens *Ålborg Hypotekforenings* og *Husmandshypotek foreningens* hidtidige udlånsvirksomhed da fordeles på de to førstnævnte foreninger.

Flertallet har forhandlet med Jydsk Hypotekforening, Ny jydsk Land-Hypotekforening og Ålborg Hypotekforening om muligheden for at gennemføre en sådan omlægning, men har ikke kunnet opnå tilslutning hertil. De tre foreninger har i princippet ønsket at fastholde den nugældende afgrænsning af udlånsadgangen.

Herefter har flertallet ikke haft grundlag for at drøfte dette forslag med Husmandshypotekforeningens ledelse, men har udarbejdet forslag til en subsidiær løsning, der dels indebærer væsentlige af det principale forslags fordele, dels imødekommer de to store jyske foreningers ønske om at opretholde den skarpe indbyrdes afgrænsning, og dels endelig tilvejebringer en efter flertallets opfattelse hensigtsmæssig afklaring af de særlige problemer, der knytter sig til Husmandshypotekforeningens udlån:

Såfremt Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforening havde kunnet tilslutte sig flertallets forslag om en omlægning med Jylland som fælles udlånsområde for disse to foreninger, burde bestræbelserne som nævnt efter flertallets opfattelse rettes imod at søge Husmandshypotekf oreningens udlån i Jylland afviklet og henlagt under disse foreninger.

Efter den afvisende holdning, som de to foreninger har indtaget overfor dette forslag, mener flertallet imidlertid ikke at kunne stille forslag om at forstærke de jyske foreningers monopolstilling. Da det herefter vil være en forudsætning for at opnå Husmandshypotekforeningens tilslutning til forslaget om at afvikle foreningens udlån på øerne, at dens udlånsadgang i øvrigt forbedres, har flertallet undersøgt mulighederne for at gennemføre en ordning, hvorefter de særlige begrænsninger i foreningens udlånsadgang ophæves, således at foreningen omdannes til en almindelig hypotekforening med Jylland som udlånsområde uden særlige begrænsninger, hverken med hensyn til ejendommenes art eller geografisk.

Ted en sådan omdannelse af Husmandshypotekforeningen løses denne forenings særlige problemer én gang for alle, og der tilvejebringes en passende balance mellem hypotekforeningernes fordeling på Jylland og østifterne.

I denne forbindelse kan også henvises til, at såvel Husmandshypotekforeningens som. den samlede hypotekforeningsbelåning i de senere år i det hele taget har haft den stærkeste vækst i Jylland.

Flertallet har forhandlet med de 3 jyske foreninger og med Husmandshypotekforeningen om dette forslag. De jyske foreninger har imidlertid taget bestemt afstand fra tanken om at give Husmandshypotekforeningen almindelig udlånsadgang i hele Jylland, og Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforening har nærmere redegjort for deres synspunkter i de som bilag 2 og 3 aftrykte skrivelser af henholdsvis 18. juli 1962 og 7. september 1962. De har, som det fremgår af bilagene, tilkendegivet, at der burde kunne findes ud-

veje for en løsning af Husmandshypotekforeningens særlige problemer ved en ændring af foreningens udlånsadgang, som ikke forandrer foreningens principielle karakter.

Husmandshypotekforeningens ledelse har tilkendegivet interesse for flertallets forslag, men har, under hensyn til det af de jyske foreninger indtagne standpunkt, ikke haft lejlighed til at tage endelig stilling til forslaget.

To af udvalgets medlemmer (Bløcher og Secher) ønsker at fremhæve, at flertallet principielt anser det for ønskeligt, at hypo**tekforeningsvæsenet** i Danmark omorganiseres således, at de nuværende 8 foreninger sammenlægges til 4, nemlig 2 med østifterne som fælles udlånsområde og 2 med Jylland som fælles udlånsområde.

Flertallet har imidlertid måttet erkende, at denne løsning ikke for tiden lader sig gennemføre, idet man ikke bør nedlægge en forening imod dens vilje, ligesom man ikke kan gennemføre sammenlægninger af foreninger eller foretage udvidelse af en forenings udlånsområde imod de pågældende foreningers ønske. For østifternes vedkommende er flertallet derfor gået ind for en løsning, der ganske vist kun reducerer antallet af foreninger til 3, men med en afgrænsning, hvorved væsentlige fordele ved det principielle forslag opnås: To af foreningerne søges sammenlagt til én forening med hele østifterne som udlånsområde, to af de øvrige foreninger får deres udlånsområder afgrænset, således at den ene yder lån indenfor Københavns amtsrådskreds og den anden forening i den øvrige del af østifterne, medens Husmandshypotekforeningens udlån i østifterne søges henlagt under de øvrige foreninger.

Ud fra helhedsbetragtninger går disse medlemmer ind for, at en lignende ordning søges etableret i Jylland, således at man får en forening med hele Jylland som udlånsområde, medens de to øvrige foreninger bevarer deres hidtidige udlånsområder med den skarpe afgrænsning mellem købstæderne på den ene side og den øvrige del af Jylland på den anden side; (man har herved set bort fra Ålborg Hypotekforening, idet man anser spørgsmålet om at bevare eller nedlægge denne forening med det stærkt lokalt begrænsede udlånsområde for at være uden principiel betydning).

Disse to medlemmer foreslår herefter, at der optages forhandling med Husmandshypotekforeningen med henblik på at afvikle foreningens udlån i østifterne, således at foreningen omdannes til en almindelig hypotekforening med Jylland som udlånsområde. Man forudsætter i denne forbindelse, at afviklingen af de særlige begrænsninger i foreningens udlånsadgang kan ske i løbet af en passende overgangsperiode.

Et medlem (Gjessing) er enig i, at antallet af hypotekforeninger i østifterne er for stort, og at en bedre opbygning af hypotekforeningsverdenen ville opnås ved, at de nuværende 8 hypotekforeninger ved fusion eller lignende reduceres til 2 x 2 med fælles udlånsområde henholdsvis i Jylland og på øerne, men kan ikke tiltræde, at dette mål bl. a. søges opnået ved den af flertallet foreslåede udvidelse af Husmandshypotekforeningens låneområde i Jylland, når de jyske hypotekforeninger modsætter sig dette, og mener ikke, at man kan afvise de af Jydsk Hypotekforening i skrivelse af 18. juli 1962, bilag 2, side 52 fremsatte argumenter imod, at der gives en anden forening udlånsadgang indenfor Jydsk Hypotekforenings udlånsområde.

Et mindretal (Jegsen) bemærker til flertallets principale forslag, at han er enig med flertallet i, at en sammenlægning af udlånet i Jylland under de to foreninger ville være rationel. Han må imidlertid tage afstand fra tanken om, at de to foreninger skulle have fælles udlånsområde. Med hensyn til spørgsmålet om udlånsområder i øvrigt henviser han til Betænkning vedrørende kreditforeningerne af 1936, side 36 ff, hvoraf det bl. a. fremgår, at kommissionen anser ordningen af de jyske hypotekforeningers låneområder for forbilledlig. Efter hans opfattelse er ulemperne ved fælles udlånsområde større end de mulige fordele, og han finder opdelingen i byforeninger og landforeninger principielt rigtig. Alt i alt finder han ikke grundlag for at foretage radikale omlægninger af hypotekforeningsudlånet i Jylland, idet den nugældende ordning, som den har udviklet sig gennem tiderne i overensstemmelse med behovet, også vil være i stand til på fuldt tilfredsstillende måde at tilgodese det fremtidige lånebehov. Med hensyn til spørgsmålet om monopolstilling henviser han dels til Husmands-

hypotekforeningens udlånsadgang og dels til, at der er oprettet 3 nye låneinstitutter vedrørende grundejendomme og 1 vedrørende landbrugsejendomme, og at de alle giver lån mod sekundær panteret, hvorfor man næppe kan sige, at de i Jylland hjemmehørende hypotekforeninger har en egentlig monopolstilling i forhold til det dem i henhold til loven eller statutterne tillagte udlånsområde.

Til det subsidiære forslag bemærker dette medlem under henvisning til sine udtalelser under *a,* om begrænsning af antallet af foreninger i østifterne, at det skønnes rimeligt i tilfælde af en rationalisering at afvikle en forening, der er blandt dem, der har det mindste udlån. Han ønsker dog at henlede opmærksomheden på, at Husmanshypotekforeningen er den af hypotekforeningerne, der i de sidste 5 år har haft den største procentuale udlånsfremgang, hvilket viser, at den er livskraftig i sin nuværende form. Han har dog intet at erindre mod, at Husmandshypotekforeningen afvikler sit udlån i østifterne, men kun under forudsa3tning af, at der ikke i forbindelse hermed sker principielle udvidelser af foreningens udlånsadgang i Jylland. Han henviser i øvrigt til sin skrivelse af 11. april 1962, bilag 1 og ønsker at fremhæve, at forslaget om en udvidet Husmandshypotekforening i Jylland vil betyde et væsentligt brud på den hidtil foreliggende realkreditmæssige situation i denne landsdel, hvorefter der blandt de i Jylland — udenfor de sønderjydske landsdele — hjemmehørende kredit- og hypotekforeninger stort set har været en klar geografisk og saglig betonet grænse mellem foreningernes udlånsområder. Endvidere er han af den opfattelse, at oprettelse af en ny hypotekforening i Jylland kan medføre fare for, at de i østifterne eksisterende vanskeligheder hidrørende fra antallet af der hjemmehørende foreninger overføres til Jylland. Han kan i øvrigt ganske tilslutte sig de betragtninger, som er anført i den foran omtalte skrivelse af 18. juli 1962 fra Jydsk Hypotekforening, bilag 2 og skrivelse af 7. september 1962 fra Ny Jydsk Land-Hypotekforening, bilag 3.

De tre jyske foreninger har som nævnt i princippet ønsket den nuværende organisation af hypotekforeningsudlånet i Jylland opretholdt, idet de dog har foreslået enkelte ændringer:

Under forudsætning af, at der ikke i øvrigt sker principielle ændringer af hypotekforeningsudlånet i Jylland, er Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforening enedes om, at områder, som indlemmes i købstadkommunerne, fremtidig skal henhøre under Jydsk Hypotekforening, og at Ny jydsk Land-Hypotekforening ophører med at yde lån i indlemmede områder. Til gengæld har Jydsk Hypotekforening erklæret sig villig til at ophøre med långivning i Odder og Nordby, således at den fremtidig kun giver lån i købstæderne. Ved denne aftale mellem de to foreninger har Jydsk Hypotekforening således — under den angivne forudsætning — frafaldet det foran omtalte ønske om udlånsadgang i købstædernes omegnskommuner med bymæssig bebyggelse.

Under samme forudsætning har Ålborg Hypotekforening frafaldet sit ønske om udlånsadgang i hele Ålborg byudviklingsområde.

Flertallet har intet at indvende imod, at disse ændringer af de to førstnævnte foreningers udlånsområder godkendes, men som det fremgår af det ovenfor anførte, mener man ikke, at der herved tilvejebringes en hensigtsmæssig ordning af hypotekforeningsudlånet i Jylland. Man må endvidere betragte det som tvivlsomt, om afgrænsningen er holdbar på længere sigt, og man kan ikke anse et afgrænsningskriterium, der bygger på den kommunale indlemmelsespolitik, som rationelt for realkreditten.

De tre jyske foreninger har endvidere over for udvalget tilkendegivet, at de, såfremt Husmandshypotekforeningen omdannes til en almindelig hypotekforening for Jylland, må betragte forudsætningerne for deres foran omtalte indbyrdes aftale som bortfaldet, og de forbeholder sig da at søge deres udlånsadgang udvidet.

Jydsk Hypotekforening agter da at stille krav om udlånsadgang i købstædernes omegnskommuner med bymæssig bebyggelse og har forbeholdt sig en yderligere udvidelse af udlånsområdet til også at omfatte andre købstadmæssige bebyggelser inden for det jyske område.

Ny jydsk Land-Hypotekforening har forbeholdt sig at stille krav om udlånsadgang også i de jyske købstæder, hvorved foreningens udlånsområde vil komme til at omfatte hele Jylland.

Ålborg Hypotekforening har henvist til sit oprindelig fremsatte ønske om udlånsadgang i Ålborg byudviklingsområde.

c. *Fremtidige ændringer i hypotekforeningernes udlånsadgang.*

Da det som nævnt ikke har været muligt for udvalget at nå til enighed om et forslag til den fremtidige afgrænsning af de eksisterende hypotekforeningers udlånsadgang, går man ud fra, at de uafklarede spørgsmål vil blive overvejet ved behandlingen af udvalgets udkast til lovforslag. I udkastets § 1 har man derfor undladt at foretage en opregning af de enkelte foreningers udlånsadgang, idet man om de nugældende udlånsområder m. v. henviser til oversigten foran side 12-13.

I tilslutning til drøftelserne herom har udvalget overvejet, om udlånsområderne fortsat bør fastsættes i loven, eller om det vil være mere hensigtsmæssigt at fastsætte disse i en af boligministeren udfærdiget bekendtgørelse.

Da der i de nærmest kommende år må forventes gennemført flere omlægninger af hypotekforeningernes udlånsområder, finder udvalgets flertal, at det — navnlig såfremt forholdene ikke er endeligt afklarede ved j lovens gennemførelse — vil være mest hensigtsmæssigt at fastsætte udlånsområderne j i en bekendtgørelse. Imidlertid har en overvejende del af hypotekforeningerne ønsket udlånsområderne optaget i loven som hidtil, og dette har man ikke ment at burde modsætte sig.

Samtidig har udvalget drøftet, om *fremtidige ændringer af udlånsområderne* og udlånsadgangen i øvrigt bør forelægges for lovgivningsmagten, eller om sådanne ændringer bør kunne gennemføres administrativt.

Efter købstadhypotekforeningslovens § 1, stk. 2, kan udvidelse af en forenings udlånsområde gennemføres administrativt, nemlig med boligministeriets godkendelse efter forhandling med de interesserede foreninger, medens der for kreditforeningerne ifølge kreditforeningslovens § 3. stk. 2, kræves lovændring, medmindre der mellem de pågældende kreditforeninger opnås enighed om en omlægning af fælles udlånsområder eller om en regulering af de i loven fastsatte udlånsområder.

Denne forskel er begrundet i de særlige forhold, som gjorde sig gældende, da kredit- og hypotelforeningslovene af 1936 blev gennemført. Ved kreditforeningsloven blev der som tidligere omtalt foretaget omlægninger af visse foreningers udlånsadgang med det formål at begrænse eller udelukke indbyrdes konkurrence mellem foreningerne, og på denne baggrund valgte man at lade fremtidige ændringer, som de pågældende foreninger ikke kunne blive enige om, forelægge for lovgivningsmagten. Hypotekforeningsloven kom kun til at omfatte købstadforeningerne, i hvis låneområder der ikke blev foretaget ændringer, medens landhypotekforeningerne blev holdt uden for loven og således kunne aandre deres udlånsadgang ved statutændringer, som skulle godkendes af boligministeren. Hertil kom, at der dengang var tale om, at de jyske købstadhypotekforeninger eventuelt skulle overtage Jydsk Land-Hypotekforenings udlån, som dengang var standset (som bekendt blev foreningen senere rekonstrueret og genoptog sit udlån under navnet Ny jydsk Land-Hypotekforening.) I købstadhypotekforeningsloven valgte man da at give adgang til ændringer af udlånsområderne med administrativ godkendelse.

Udvalgets flertal er af den opfattelse, at den gældende regel i købstadhypotekforeningsloven på hensigtsmæssig måde giver mulighed for at foretage tilpasninger af udlånsområderne, som udviklingen gør påkrævede. Det er imidlertid over for udvalget oplyst, at den overvejende del af hypotekforeningerne vil foretrække kreditforeningslovens bestemmelser, hvorefter ændringer, som de pågældende foreninger ikke kan blive enige om, kun kan gennemføres ved lov. Man har ikke ment at burde modsætte sig dette ønske, og i lovudkastet har man derfor foreslået kreditforeningslovens regler overført til hypotekforeningsloven, jfr. lovudkastets § 2.

Kapitel 3.

Hypotekforeningernes styrelse.

Et særkende for opbygningen af såvel hypotekforeningerne som kreditforeningerne er det gennemførte selvstyre, der på samme måde, som det er tilfældet inden for andelsbevægelsen, sikrer medlemmerne, d. v. s. låntagerne, den afgørende indflydelse på ledelsen af foreningerne.

Udvalget har ikke fundet grundlag for at overveje principielle ændringer i hypotekforeningernes styreform, der er i overensstemmelse med de bærende demokratiske principper inden for den danske andelsbevægelse.

Udvalget har derimod overvejet, om man bør bibeholde den form, hvorunder selvstyret er organiseret i de fleste af hypotekforeningerne med *generalforsamlingen som øverste besluttende myndighed.* Man har i denne forbindelse drøftet, om landhypotekforeningernes inddragelse under hypotekforeningslovgivningen bør give anledning til et krav om, at selvstyret skal *organiseres få ensartet måde* i samtlige hypotekforeninger.

I forbindelse hermed har man overvejet, om medlemmer af en hypotekforenings styrelsesorganer bør kunne udøve beføjelser med hensyn til de enkelte lånesager, således som det er tilfældet i en af landhypotekforeningerne, eller om den *adskillelse af de parlamentariske og låneindstillende funktioner,* som købstadhypotekforeningsloven kræver, bør gælde generelt for samtlige hypotekforeninger.

Disse spørgsmål vil blive nærmere omtalt i det følgende.

1. Generalforsamlingen som øverste **besluttende myndighed.**

a. Den nugældende ordning.

Ifølge den gældende lovs § 3 er den øverste besluttende myndighed i spørgsmål, hvis afgørelse ikke er henlagt til direktion og tilsynsråd, hos generalforsamlingen eller delegeretmødet. Disse organers vigtigste opgaver er at tage stilling til forslag om ændring af foreningens statutter, ligesom medlemmerne her kan drøfte spørgsmål af mere almen betydning for foreningen. Regnskab og beretning for det enkelte regnskabsår forelægges på den ordinære generalforsamling eller delegeretmøde. I nogle foreninger vælger generalforsamlingen endvidere medlemmer af tilsynsråd, medens disse i andre foreninger vælges på distriktsvise medlemsmøder.

Ordinær generalforsamling afholdes én gang om året, men ekstraordinær generalforsamling kan forlanges indkaldt af direktionen, tilsynsrådet eller medlemmerne efter nærmere i statutterne angivne regler. Ethvert medlem, der har betalt de ham påhvilende terminsydelser, som er forfaldne til betaling mere end tre måneder før en generalforsamling, har ret til at møde og afgive stemme, når han inden en nærmere fastsat frist over for foreningen har godtgjort sin stemmeret. Ved statutbestemmelse kan der tillægges kasseobligationsejere og garanter stemmeret.

Såfremt der på en generalforsamling ikke er repræsenteret mindst det samme antal medlemmer, som kræves til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, kan tilsynsrådet i forening med direktionen bestemme, at en eller flere af vedkommende generalforsamling vedtagne beslutninger kun opnår gyldighed, dersom den på et møde af delegerede for medlemmerne godkendes af et flertal af de delegerede. Valg af delegerede skal i givet fald ske i kredse, hvori foreningens låneområde er inddelt. Stemmeberettiget og valgbar som delegeret er enhver, som har stemmeret på generalforsamlingen efter de ovenfor angivne regler.

I 6 af de 8 hypotekforeninger udøver medlemmerne den besluttende myndighed

på generalforsamlinger, medens denne myndighed i Jydsk Hypotekforening og i Ny jydsk Land-Hypotekforening udøves gennem andre organer.

I *Jydsk Hypotekforening* udøver medlemmerne deres myndiglied indirekte gennem valg af delegerede til delegeretmøder. Disse delegeretmøder består af delegerede fra hver af de byer, hvori foreningen yder lån. Byer med indtil 400 interessenter vælger hver 1 delegeret. Overstiger antallet af interessenter i en by henholdsvis 400, 800 eller 1.600, vælges henholdsvis 2, 3 og 4 delegerede. Valg af delegerede finder sted forud for hvert delegeretmøde.

Stemmeberettiget ved valg af delegerede er såvel medlemmer som kasseobligationsejere efter nærmere i statutterne fastsatte regler. Valgbare som delegerede er enhver stemmeberettiget interessent og obligationsejer.

Ordinære delegeretmøder afholdes en gang om året, og ekstraordinære delegeretmøder afholdes, når direktionen eller 5 medlemmer af tilsynsrådet eller mindst 100 stemmeberettigede forlanger det.

Såfremt direktionen eller 5 medlemmer af tilsynsrådet eller mindst 100 stemmeberettigede inden 2 måneder efter delegeretmødets vedtagelse af et statutændringsforslag forlanger beslutningen forelagt en generalforsamling, har beslutningen først gyldighed, når den er godkendt af generalforsamlingen. Stemmeberettigede på generalforsamlingen er de samme, som er stemmeberettigede ved valg af delegerede.

Systemet i Jydsk Hypotekforening er således lige modsat lovens almindelige ordning, hvor en vedtagelse på en generalforsamling som ovenfor anført under særlige forhold kan suspenderes og forelægges for et særligt indkaldt delegeretmøde. Dette særlige system blev opretholdt i købstadhypotekforeningsloven af 1936, der som nævnt henlagde den øverste besluttende myndighed til generalforsamlingen eller delegeretmødet.

I *Ny jydsk Land-Hypotekforening,* der ikke hidtil har været omfattet af loven, er den øverste besluttende myndighed henlagt til et repræsentantskab. Dette består af 15 medlemmer, der vælges i kredse for 6 år ad gangen. Kun medlemmer af foreningen har valgret og er valgbare ved repræsentantskabsvalgene. Repræsentantskabsmøde afholdes mindst én gang om året.

Repræsentantskabet har ret til at fremkomme med indstillinger til tilsynsrådet. Det vælger 3 af tilsynsrådets 5 medlemmer (medens de øvrige to vælges af obligationsejerne), fører tilsyn med foreningens virksomhed og statutterne overholdelse og har ret til at afæske tilsynsrådet oplysning og erklæring om ethvert af foreningens forhold. Endvidere skal repræsentantskabet tage stilling til forslag til statutændringer.

Medlemmerne af repræsentantskabet har desuden låneindstillende beføjelser, jfr. herom nedenfor pkt. 2.

Det regelmæssige tilsyn med hypotekforeningernes ledelse udøves af et *tilsynsråd,* hvis medlemmer vælges på generalforsamlingen, delegeretmødet eller på distriktsvise medlemsmøder.

For købstadhypotekforeningerne er tilsynsrådets kompetence fastlagt i den gældende lovs § *4,* der bl. a. bestemmer, at tilsynsrådet skal føre tilsyn med direktionens ledelse af foreningen, varetage foreningens tarv på bedste måde og påse, at statutterne nøje overholdes. Tilsynsrådet ansætter endvidere direktører og revisorer, godkender årsregnskabet og efter direktionens indstilling vilkårene for oprettelse af nye serier og afdelinger m. m.

Disse regler om tilsynsrådets kompetence, der som nævnt gælder for de 5 købstadhypotekforeninger, anvendes ifølge statutbestemmelse også af Østifternes Land-Hypotekforening og Husmandshypotekforeningen.

I *Ny jydsk Land-Hypotekforening* er der tillagt tilsynsrådet en videregående kompetence, idet det foruden at have de funktioner, som er nævnt i loven, tillige har den besluttende myndighed i spørgsmål, hvis afgørelse ikke er henlagt til direktion eller repræsentantskab.

Den daglige ledelse af hypotekforeningernes virksomhed varetages af *direktionen.* Den forhandler og afgør endeligt alle lånesager, tager beslutning om, hvorvidt eller hvorledes forfaldne ydelser og lån skal inddrives, hvorvidt et pant skal overtages samt om overtagne panters bestyrelse og salg.

b. Udvalgets overvejelser og forslag.

Allerede realkreditkommissionen af 1933 overvejede mulighederne for at afskaffe generalforsamlingen som øverste beslut-tende myndighed inden for *kreditforeningerne,* idet antallet af medlemmer i de større foreninger allerede dengang var til hinder for afholdelse af en generalforsamling, hvor blot en rimelig del af medlemmerne var repræsenteret. I stedet for generalforsamlingerne overvejede kommissionen at indføre delegeretmøder, hvor der møder et antal repræsentanter for låntagerne. Resultatet af kommissionens overvejelser blev imidlertid, at man bibeholdt generalforsamlingen, men samtidig begrænsede antallet af de sager, som skal forelægges for generalforsamlingen, således at denne fremtidig kun fik afgørelsen af mere væsentlige spørgsmål, herunder navnlig statutændringer, medens de øvrige spørgsmål blev overladt til repræsentantskabets afgørelse.

På tilsvarende måde opretholdt købstadhypotekforeningsloven generalforsamlingen som købstadhypotekforeningernes øverste besluttende myndighed, idet dog Jydsk Hypotekforening som nævnt bevarede sin særlige ordning med delegeretmøder.

Udviklingen siden 1936 har medført, at de enkelte foreninger i dag har et så stort antal medlemmer, at det vil være umuligt på en generalforsamling at samle et blot nogenlunde repræsentativt udsnit af medlemmerne, og erfaringen har da også vist, at kun et meget begrænset antal medlemmer overværer foreningernes generalforsamlinger.

På denne baggrund har udvalget drøftet spørgsmålet, om det vil være hensigtsmæssigt fortsat at bibeholde generalforsamlingen som øverste besluttende myndighed, og man har herunder overvejet forskellige andre muligheder for at sikre medlemmernes indflydelse på ledelsen af foreningerne.

Generalforsamlingens funktioner kan i givet fald tænkes henlagt til delegeretmøder, der som ovenfor anført allerede efter de gældende regler kendes som organ indenfor hypotekforeningerne, omend de hidtil kun har fundet anvendelse i Jydsk Hypotekforening. En sådan ordning vil navnlig have betydning i foreninger med et geografisk stort udlånsområde, som gør det vanskeligt at samle et rimeligt antal medlemmer på den årlige generalforsamling. Valg af delegerede vil kunne ske enten alene for det enkelte årlige møde, således som det praktiseres i Jydsk Hypotekforening, eller — hvad der formentlig måtte foretrækkes for at sikre kontinuiteten — gældende for en vis årrække. Fordelen ved at anvende delegeretmøde som øverste besluttende myndighed i stedet for generalforsamling består navnlig deri, at det årlige møde altid vil blive overværet af et repræsentativt udsnit af medlemskredsen, såvel geografisk som med hensyn til ejendommenes art.

Også den i Ny Jydsk Land-Hypotekforening anvendte organisationsform kunne tænkes gennemført som en almindelig ordning for hypotekforeningerne. I stedet for generalforsamlingen har denne forening et repræsentantskab på 15 medlemmer, hvis valg er tilrettelagt således, at der sikres en rimelig geografisk repræsentation af medlemmer for såvel landejendomme som andre ejendomme. Gennem valgperioder på 6 år er der draget omsorg for kontinuitet i foreningens øverste ledelse.

Udvalget har også overvejet mulighederne for at erstatte generalforsamling og delegeretmøde gennem en udbygning af det allerede eksisterende tilsynsråd, gennem hvilket medlemmerne i forvejen er repræsenteret i foreningen. Såfremt tilsynsrådet skal overtage generalforsamlingens funktioner som øverste besluttende myndighed, bør der dog ske en udvidelse af antallet af medlemmer af tilsynsrådet for at sikre, at dette repræsenterer et rimeligt udsnit af foreningens medlemmer. Det samlede tilsynsråd vil kunne indkaldes til drøftelse af mere principielle spørgsmål, medens tilsynsrådets regelmæssige tilsyn med direktionens ledelse af foreningen vil kunne varetages gennem et stående udvalg, således som det allerede i dag praktiseres i flere foreninger.

Medlemmernes indirekte repræsentation i foreningen gennem valg af personer, der derefter virker i en årrække, indebærer efter udvalgets opfattelse store fordele. På den anden side må det erkendes, at generalforsamlingen åbner adgang for den direkte kontakt mellem medlemmerne og foreningen, og medlemmerne vil altid have mulighed for at møde på generalforsamlingen og kræve nærmere redegørelse for specielle anliggender inden for foreningen.

Under henvisning til det anførte er udvalget af den opfattelse, at det bør overlades til den enkelte forening i statutterne at afgøre, om man ønsker den øverste beslut-tende myndighed henlagt til generalforsamlingen eller til en forsamling, hvor medlemmerne er repræsenteret indirekte. Herved **vil** de bestående ordninger i Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforening kunne bibeholdes.

Udvalget foreslår derfor, at det overlades til foreningerne i statutterne at fastsætte de nærmere regler om organiseringen af den øverste besluttende myndighed.

Forslaget indebærer, at det ligeledes må overlades til foreningerne i statutterne at fastsætte de nærmere regler om fremgangsmåden ved valg af medlemmer til tilsynsrådene, jfr. lovforslagets § 7, stk. 1.

De gældende regler om hypotekforeningernes tilsynsråd og direktion har ikke givet udvalget anledning til principielle overvejelser, men man har foreslået enkelte ændringer, hvorom henvises til det udarbejdede lovforslag.

2. Låneindstillingsretten i Ny jydsk Land-Hypotekforening.

a. Den nugældende ordning.

Spørgsmålet om låneindstillingsretten har udviklet sig principielt forskelligt i kreditforeningerne og i købstadhypotekforeningerne. I kreditforeningerne har de enkelte repræsentanter — der som medlemmer af repræsentantskabet fører tilsyn med direktionens ledelse af foreningen — altid tillige haft den funktion at afgive indstilling til direktionen om udmålingen af lånene i de enkelte ejendomme inden for repræsentantskabets distrikter. I købstadhypotekforeningerne har man derimod i almindelighed opretholdt en klar adskillelse mellem de parlamentariske og de administrative funktioner. Medlemmerne af tilsynsrådet (der svarer til kreditforeningernes repræsentantskab) fører tilsyn med ledelsen, men har intet at gøre med låneudmålingen, som er et direktionsanliggende. En undtagelse dannede indtil 1936 Københavns Hypotekforening, hvis medlemmer af foreningens kontrolkomité (tilsynsråd) tillige afgav indstilling i lånesagerne.

Spørgsmålet om kreditforeningsrepræsentanternes stilling blev gjort til genstand for nøjere undersøgelse og overvejelse i realkreditkommissionen af 1933, hvorom henvises til kommissionens betænkning vedrørende kreditforeningerne, side 49-50. Et flertal af kommissionens medlemmer var af den opfattelse, at det ville være gavnligt for kreditforeningernes udvikling, om der fremtidig blev foretaget en adskillelse af repræsentanternes parlamentariske og administrative beføjelser, således at de administrative beføjelser, hvilket navnlig vil sige låneindstillingsretten og retten til at medvirke ved panteeftersyn, blev ophævet, hvorved medlemmerne af repræsentantskabet ville få samme stilling som medlemmerne af tilsynsrådet i de fleste hypotekforeninger. En sådan ordning ville efter kommissionens opfattelse ikke udelukke, at direktionen ved behandlingen af en lånesag kunne indhente en udtalelse fra den eller de repræsentanter, som på grund af kendskab til de lokale forhold måtte antages at have særlige forudsætninger for at kunne afgive en sådan udtalelse.

Realkreditkommissionen stillede under hensyn til det ovenfor anførte forslag om afvikling af kreditforeningsrepræsentanternes låneindstillingsret i løbet af 10 år, men under lovforslagets behandling på rigsdagen blev repræsentanternes indstillingsret opretholdt, jfr. kreditforeningslovens § 7, stk. 2, hvorefter „repræsentanterne foretager indstilling i lånesager i overensstemmelse med de i vedkommende forening gældende sædvaner og statutbestemmelser". Samtidig blev det dog klart tilkendegivet, at ansvaret for låneudmålingen er et direktionsanliggende, idet § 7, stk. 2, tilføjer, at repræsentanterne „ikke deltager i direktionens endelige behandling af vedkommende lånesager".

For købstadhypotekforeningernes vedkommende blev realkreditkommissionens forslag om fortsat at holde de parlamentariske og de administrative funktioner adskilt gennemført ved købstadhypotekforeningsloven. Efter lovens gennemførelse blev låneindstillingsretten i Københavns Hypotekforening afviklet i overensstemmelse med bestemmelsen i lovens § 24, der alene opretholdt indstillingsretten for de medlemmer, som ved lovens ikrafttræden foretog indstilling i lånesager.

I de 3 landhypotekforeninger er dette spørgsmål ved statutterne ordnet på følgende måde:

Østifternes Land-Hypotekforening følger købstadhypotekforeningslovens regler, således at tilsynsrådets medlemmer ikke har låneindstillingsret.

Husmandshypotekforeningen havde indtil efteråret 1962 et repræsentantskab, og de enkelte repræsentanter havde låneindstillingsret samt ret til at medvirke ved panteeftersyn. I efteråret 1962 har foreningen imidlertid gennemført statutændringer, hvorved foreningens styreform er blevet bragt helt i overensstemmelse med købstadhypotekforeningslovens regler, repræsentantskabet er blevet afløst af et tilsynsråd og medlemmernes låneindstillingsret og deltagelse i panteeftersyn er bortfaldet.

For Ny jydsk Land-Hypotekforenings vedkommende havde man oprindelig en lignende ordning som købstadhypotekforeningerne, men ved rekonstruktionen i 1932 blev foreningens styrelse lagt om på en måde, der ikke kendes i de øvrige foreninger. Der indførtes som foran omtalt et repræsentantskab, hvis funktioner nærmest svarer til de øvrige foreningers generalforsamlinger, men repræsentantskabets medlemmer fik tillige indstillingsret i lånesager og ret til at medvirke ved panteeftersyn. Medlemmerne af foreningens tilsynsråd udøver derimod ikke disse funktioner.

b. Udvalgets overvejelser og forslag.

Udvalget er af den opfattelse, at den for købstadhypotekforeningerne og de to af landhypotekforeningerne fastslåede ordning, hvorefter tilsynsrådets medlemmer ikke har indstillingsret i de enkelte lånesager, bør opretholdes. Det er principielt uheldigt, at tilsynsrådets medlemmer over for direktionen indtager en dobbeltstilling derved, at de som overordnet myndighed ansætter og afskediger direktionens medlemmer og fører tilsyn med direktionens daglige ledelse af foreningen og samtidig afgiver indstilling til direktionen om størrelsen af de lån, der bør tilbydes, i hvilken henseende de er undergivet direktionens afgørelse med hensyn til lånenes størrelse.

Tilsynsrådet bør som tilsynsmyndighed ikke samtidig deltage i den praktiske behandling af lånesagerne. Såfremt direktionen finder det påkrævet, at der indhentes en særlig indstilling om lånenes størrelse, bør en sådan indstilling afgives af en af direktionen ansat vurderingsinspektør, således som det allerede er tilfældet i flere foreninger.

Ny jydsk Land-Hypotekforening indtager som nævnt en særstilling i denne henseende. Låneindstillingsretten er ikke henlagt til medlemmerne af tilsynsrådet, men til medlemmerne af foreningens repræsentantskab — et organ, der ikke kendes i de øvrige foreninger. Medlemmerne af repræsentantskabet fører vel tilsyn med foreningens virksomhed og statutternes overholdelse, men det er tilsynsrådet, som fører tilsyn med direktionens daglige ledelse af foreningen, ligesom det er tilsynsrådet, der ansætter direktionens medlemmer. De ovenfor nævnte hensyn, der taler for at adskille de parlamentariske og administrative funktioner, gør sig derfor ikke gældende på helt samme måde i denne forening, idet medlemmerne af repræsentantskabet ikke på samme måde som medlemmerne af et tilsynsråd med indstillingsret indtager en dobbeltstilling over for direktionen, da de som nævnt intet har at gøre med tilsynet med direktionens daglige ledelse af foreningen.

Selv om betænkelighederne ved repraisentanternes låneindstillingsret således er mindre, kan det næppe bestrides, at de i et vist omfang er til stede. Den indflydelse på foreningens ledelse, som repræsentantskabet udøver gennem det almindelige tilsyn, gennem stillingtagen til statutændringer og vel navnlig ved valg af 3 af tilsynsrådets 5 medlemmer, burde i princippet være helt løsgjort fra behandlingen af de enkelte lånesager. Det bør også erindres, at den nugældende ordning indebærer, at indstilling om, hvilke lån der bør ydes i de enkelte medlemmers ejendomme, afgives af personer, som er valgt af medlemmerne selv. Betænkelighederne ved ordningen er formentlig større end de fordele, der måtte være forbundet med, at repræsentanternes medvirken i lånesagerne giver dem en regelmæssig kontakt med foreningens virksomhed, som kan være til nytte ved udøvelsen af deres parlamentariske funktioner.

Efter det anførte er det udvalgets principielle opfattelse, at repræsentanternes

låneindstillingsret i Ny Jydsk Land-Hypotekforening burde afvikles, således at foreningen fremtidig fulgte samme praksis for behandlingen af lånesagerne som de øvrige foreninger.

Foreningen har imidlertid lagt afgørende vægt på, at repræsentanterne bevarer deres låneindstillingsret, og udvalget har derfor overvejet løsninger, der formindsker de principielle betænkeligheder ved sammenblandingen af repræsentantskabets parlamentariske og administrative funktioner. Man har i denne henseende navnlig hæftet sig ved repræsentantskabets valg af 3 af tilsynsrådets medlemmer. Såfremt denne funktion overlades til medlemmerne ved valg på medlemsmøder el. lign., vil udvalget ikke anse det for uforsvarligt at bevare repræsentanternes låneindstillingsret. Foreningens ledelse har efter omstændighederne kunnet tiltræde en løsning efter disse retningslinjer.

Under forudsætning af, at Ny jydsk Land-Hypotekforening ved statutbestemmelse gennemfører den nævnte ændring af repræsentanternes stilling, vil udvalget herefter kunne tiltræde, at repræsentanternes låneindstillingsret i denne forening opretholdes.

Kapitel 4.

Hypotekforeningernes reserver.

Reglerne om købstadhypotekforeningernes reserver findes i købstadhypotekforeningslovens § 15, stk. 2 og §§ 19 og 20. For de 3 landhypotekforeninger gælder ifølge statutbestemmelser regler, der i alt væsentligt svarer til købstadhypotekforeningslovens.

Lovens § 15, stk. 2, forudsætter, at der skal forefindes en minimumsreserve, hvis størrelse er overladt til fastsættelse i de enkelte foreningers statutter. Efter de for tiden gældende statutter varierer minimumsreserven i de forskellige foreninger fra 1 pct. til 2½ pct. af restgælden, en enkelt forening kræver dog en minimumsreserve på 5 pct. af restgælden.

Lovens § 20 forudsætter endvidere, at der tilvejebringes reserver, svarende til 6 pct. af restgælden, men der er intet foreskrevet om, at reserver af denne størrelse skal tilvejebringes, eller at det skal ske indenfor en nærmere angiven tidsfrist.

Reservefondsmidlerne forudsættes først og fremmest tilvejebragt ved de i lovens § 19 foreskrevne indskud på mindst 2½ pct. af de enkelte låns hovedstol og de halvårlige bidrag på mindst 0,15 pct. af hovedstolen. Disse ydelser skal tilfalde reserve- og administrationsfonden, men der er intet foreskrevet om, at en vis del heraf ubeskåret skal henlægges som reserver.

Herudover har reservefonden indtægter gennem rentetilskrivning og ved ydelser af mere tilfældig karakter.

Der er intet i vejen for, at en hypotekforening kan have fælles reserver for samtlige serier, men det sædvanlige er, at der oprettes særskilte reservefonds for hver serie, og at foreningerne derudover har visse fællesreserver (generalreservefonds, kursreguleringsfonds m. v.).

Indenfor de ved loven fastsatte rammer, der nærmere er udfyldt i de enkelte foreningers statutter, har hypotekforeningerne oparbejdet reserver, der gennem en årrække gennemsnitlig har udgjort 6-9 pct. af restgælden. Taget under ét har hypotekforeningerne således været i stand til at konsolidere sig i det af loven forudsatte omfang, men forholdene varierer meget fra forening til forening og — indenfor den enkelte forening — fra serie til serie.

Under hensyn til den betydning, som en rimelig konsolidering har for hypotekforeningernes virksomhed, kan det gøres til genstand for overvejelser, om de gældende rammer er tilstrækkelige hertil. I bilag 4 har udvalgets sekretariat fremdraget forskellige spørgsmål, som kunne ønskes nærmere uddybet og belyst. Overvejelser, som de i bilaget skitserede, vil imidlertid kræve dybtgående undersøgelser, bl. a. til belysning af den hidtil stedfundne udvikling. Da reservefondsreglerne for kreditforeningerne i alt væsentligt følger samme retningslinjer som hypotekforeningernes, vil det endvidere være naturligt, at eventuelle undersøgelser og overvejelser foretages samlet for de 2 grupper. Under hensyn hertil har udvalget ikke ment at kunne tage spørgsmålene op til nærmere behandling, men foreslår købstadhypotekforeningslovens regler optaget i det væsentlige uændret ved den forestående lovrevision.

Forslag

tu

Lov om hypotekforeninger.

Afsnit I.

Organisation.

§ 1. Oprettelse af hypotekforeninger, der yder lån mod sekundær prioritet i fast ejendom, kan kun ske ved lov.

Stk. 2. Udlånsadgangen for de ved denne lovs ikrafttræden bestående hypotekforeninger fastsættes således:

§ 2. Såfremt der mellem to eller flere hypotekforeninger opnås enighed om en omlægning af fælles låneområder eller en regulering af de i § 1 fastsatte grænser for låneområderne, og forslag herom vedtages på generalforsamlingerne, kan der i overensstemmelse hermed foretages en ændring af låneområderne ved en af boligministeren udfærdiget bekendtgørelse.

Stk. 2. I henhold til beslutning truffet af vedkommende foreningers generalforsamlinger kan der med boligministerens godkendelse foretages sammenlægning af flere hypotekforeninger til én forening og deling af en hypotekforening i flere foreninger.

Stk. 3. Ved oprettelse af nye købstæder og ved indlemmelse i købstæder bevarer de hypotekforeninger, der hidtil har haft udlånsadgang, retten til fortsat at yde lån i de pågældende områder.

§ 3. Samarbejde mellem hypotekforeninger med det formål at udstede fælles obligationer kan med boligministerens godkendelse finde sted i henhold til en efter indstilling fra tilsynsråd og direktion truffet beslutning på generalforsamlingerne i de pågældende foreninger. Der kan med boligministerens godkendelse fastsættes særlige regler om samarbejdets ledelse.

§ 4. Hypotekforeninger er eneberettigede til i deres benævnelse og virksomhed at benytte ordet hypotekforening eller betegnelser, som kan sidestilles hermed.

Stk. 2. Hypotekforeningerne kan udstede ustemplede obligationer lydende på navn eller på ihændehaveren, ligesom obligationerne kan transporteres uden stempel.

§ 5. Den øverste besluttende myndighed i spørgsmål, hvis afgørelse ikke er henlagt til direktion og tilsynsråd, er hos generalforsamlingen, jfr. dog § 6.

Stk. 2. Ethvert medlem, der har betalt de ham påhvilende terminsydelser, som er forfaldne til betaling mere end 3 måneder før afholdelsen af en generalforsamling, har ret til at møde og afgive stemme, når han inden en i statutterne fastsat frist har legitimeret sig som stemmeberettiget. Der kan ved statutbestemmelse tillægges kasseobligationsejere og garanter stemmeret efter nærmere angivne regler. Ingen kan på egne og andres vegne afgive mere end 10 stemmer. Afstemning ved fuldmægtig kan kun finde sted, når fuldmægtigen er stemmeberettiget.

Stk. 3. Enhver beslutning af en generalforsamling skal for at være gyldig være vedtaget af et flertal af de afgivne stemmer.

Stk. 4. Ekstraordinær generalforsamling kan forlanges indkaldt af direktionen, $^1/_3$ af tilsynsrådet eller mindst $^1/_{40}$ af medlemmerne. I statutterne kan det bestemmes, at medlemstallet ved denne beregning sættes til samme tal som antallet af foreningens panter.

Stk. 5. Dersom der på en generalforsamling ikke er repræsenteret mindst det samme antal medlemmer, som kræves til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, kan tilsynsrådet i forening med direktionen senest 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse bestemme, at en eller flere af vedkommende generalforsamling vedtagne beslutninger kun opnår gyldighed, såfremt

den vedtages på en ny generalforsamling, der skal afholdes senest 3 måneder efter vedtagelsen.

Stk. 6. Ændringer i de for en hypotekforening gældende statutter kan kun vedtages på en generalforsamling i overensstemmelse med de i statutterne herom fastsatte regler.

§ 6. Såfremt den øverste besluttende myndighed ifølge statutbestemmelse er henlagt til andre forsamlinger (delegeretmøde, repræsentantskab el. lign.), fastsættes de nærmere regler om sammensætning, kompetence m. v. i statutterne.

§ 7. Medlemmerne af tilsynsrådet vælges for et tidsrum af mindst 6 år. De nærmere regler om valget fastsættes i statutterne, der kan suppleres med et valgregulativ. Der kan ved statutbestemmelse tillægges kasseobligationsejerne ret til at vælge et eller flere medlemmer.

Stk. 2. Tilsynsrådet fører tilsyn med direktionens ledelse af foreningen og påser, at statutterne overholdes. Tilsynsrådet ansætter direktører (§ 8) og revisorer (§ 16). Endvidere godkender tilsynsrådet årsregnskabet og efter indstilling fra direktionen vilkårene for oprettelse af nye serier og afdelinger, vurderingsgebyrer og ekspeditionsgebyrer samt instruks for vurderingsmændene og fastsætter efter forhandling med direktionen foreningens lønnings- og pensionsregler.

Stk. 3. Tilsynsrådet er berettiget til at suspendere og afskedige direktionens medlemmer og de af tilsynsrådet valgte revisorer, såfremt mindst $^2/_3$ af rådets medlemmer er enige i beslutningen.

Stk. 4. Størrelsen af det faste vederlag til medlemmerne af tilsynsrådet fastsættes ved statutterne.

§ 8. Direktionen består af et eller flere medlemmer, der ansættes af tilsynsrådet på ubestemt tid. Ansættelse sker, efter at der er indhentet en udtalelse fra den siddende direktion.

Stk. 2. Direktionen leder foreningens virksomhed. Den afgør endeligt alle lånesager, tager beslutning om, hvorvidt og hvorledes forfaldne ydelser og lån skal inddrives, hvorvidt et pant skal overtages samt om overtagne panters bestyrelse og salg.

§ 9. Efter forhandling med tilsynsrådet udnævner og afskediger direktionen vurderingsmænd og fastsætter disses vederlag samt vurderingsdistriktets udstrækning.

§ 10. Hvervene som direktører, medlemmer af tilsynsråd og disses eventuelle stedfortrædere, vurderingsinspektører, vurderingsmænd og revisorer må kun beklædes af personer, der er myndige og ikke er ude af rådighed over deres bo. Ingen kan samtidig beklæde flere af de nævnte stillinger. Tilsynsrådets medlemmer og deres eventuelle stedfortrædere kan ikke have andre lønnede hverv indenfor foreningen.

Stk. 2. Direktører, vurderingsinspektører, vurderingsmænd og revisorer samt det fastansatte personale er pligtige at søge deres afsked fra udgangen af den måned, hvori de fylder 70 år. Såfremt foreningen på grund af ganske særlige forhold ønsker at bevare de pågældende som medarbejdere en kortere tid, skal boligministeren godkende funktionstidens forlængelse.

Stk. 3. Medlemmer af tilsynsråd kan ikke fungere udover første ordinære generalforsamling efter det fyldte 70. år.

Stk. 4. Der tilkommer administrerende direktører og heltidsbeskæftigede fagdirektører pension efter derom af tilsynsrådet efter forhandling med direktionen fastsatte regler.

§ 11. En direktør, en vurderingsinspektør eller en vurderingsmand må ikke deltage i behandlingen af en lånesag vedrørende eller vurderingen af en ejendom tilhørende ham selv, hans ægtefælle eller en person, med hvem han er beslægtet eller besvogret i op- eller nedstigende linje eller i 1. elier 2. sidelinje. Den pågældende må heller ikke deltage i behandlingen af lånesager vedrørende ejendomme, i hvilke han selv har panteret eller køberet, ved hvis opførelse eller ombygning han i løbet af de sidste 2 år har medvirket, eller ved hvis prioritering eller køb han inden for det samme tidsrum har bistået som finansiel leder eller medhjælper.

Stk. 2. De nævnte personer og foreningens fastansatte personale må ikke direkte eller indirekte medvirke ved ordningen af lånesager i vedkommende forening for lånsøgere mod særskilt betaling eller på en sådan

måde, at det medfører forretningsmæssig fordel for de pågældende. Tilsynsrådet kan dog meddele dispensation fra de i stk. 1 og de i foranstående punktum givne bestemmelser.

Stk. 3. Uden samtykke i hvert enkelt tilfælde fra tilsynsrådets formand må ingen direktør eller revisor optage lån i foreningen.

Tilsyn.

§ 12. Boligministeren fører tilsyn med hypotekforeningernes låneniveau og i øvrigt med overholdelsen af de i denne lov givne forskrifter. De med tilsynet forbundne særlige udgifter, der opføres på finansloven, afholdes af hypotekforeningerne i forhold til deres restgæld.

Stk. 2. De for en hypotekforening gældende statutter samt ændringer i disse kræver boligministerens stadfæstelse.

§ 13. Det påhviler direktionen ved udgangen af hvert kvartal til boligministeren at indsende oplysninger om det i kvartalet stedfundne udlån, ejerskifter, restancernes størrelse, overtagne ejendomme o. lign. regnskabsmæssige oplysninger i en af boligministeren foreskreven fællesform. Direktionen er i øvrigt pligtig at meddele enhver oplysning, som affordres den af boligministeren angående foreningens forhold.

§ 14. Det af direktionen afgivne og af tilsynsrådet godkendte regnskab samt revisionsberetning indsendes inden 8 måneder fra regnskabsårets afslutning til boligministeren. Sikkerhed, som måtte være stillet efter reglerne i § 23 for opfyldelse af det solidariske ansvar af medlemmer, der helt eller delvis indfrier deres lån, kan først udleveres eller frafaldes, når der efter regnskabets indsendelse er forløbet 3 måneder, og boligministeren ikke har fundet anledning til bemærkninger vedrørende regnskabets rigtighed eller taget udtrykkeligt forbehold.

§ 15. Såfremt ledelsen af en hypotekforening væsentligt forringer den kreditorerne tilkommende sikkerhed, og den ikke inden udløbet af en den forelagt frist foranstalter det fornødne til mangelens afhjælpning, er boligministeren bemyndiget til at suspendere de foreningen tillagte begunstigelser, dog således, at de af foreningen hidtil udstedte kasseobligationer også fremtidig kan overdrages og transporteres uden brug af stemplet papir. Under de anførte betingelser kan boligministeren desuden bestemme, at en dispensation, der i henhold til § 11, stk. 2, af et tilsynsråd er meddelt direktører, bortfalder, sætte foreningen under administration og eventuelt standse dens virksomhed eller efter omstændighederne foranstalte dens bo taget under skiftebehandling.

Revision.

§ 16. Revisionen foretages af mindst to revisorer. Boligministeren har ret til at udnævne en af disse revisorer. Tilsynsrådet udnævner de øvrige. Dersom boligministeren ikke har udnævnt en statsautoriseret revisor til foreningens revisor, skal en af de af tilsynsrådet udnævnte revisorer være statsautoriseret revisor.

§ 17. Revisionen, som omfatter både det afsluttede regnskab og det løbende regnskabsårs bogføring, har til formål at tilvejebringe sikkerhed for rigtigheden af de af direktionen aflagte årsregnskaber og for tilstedeværelsen af samtlige aktiver og at påse, at direktionens ledelse af foreningen er i overensstemmelse med denne lov og foreningens statutter, og at foreningens bogføring er i overensstemmelse med bestemmelserne i den til enhver tid gældende bogføringslov.

Stk. 2. Revisorerne har under revisionen adgang til alle bøger og bilag vedrørende foreningens regnskabsvæsen og er berettigede til at forlange alle de oplysninger meddelt og bevisligheder forelagt, som er nødvendige for udførelsen af det dem overdragne hverv.

Stk. 3. Nærmere bestemmelser om revisionens udførelse fastsættes af tilsynsrådet med boligministerens godkendelse.

§ 18. Revisorerne afgiver skriftlig beretning om revisionen på den af handelsministeren til enhver tid anerkendte måde. Beretningen fremlægges på førstkommende tilsynsrådsmøde og forsynes af formanden med påtegning om fremlæggelsen. Udskrift af beretningen skal på begæring indsendes til boligministeren.

Stk. 2. Det påhviler revisorerne at fore-

tage antegnelse, såfremt de kommer til kundskab om, at denne lovs eller statutternes bestemmelser ikke overholdes, eller om forhold af betænkelig karakter. Genparter af antegnelsen tilstilles omgående boligministeren. Ligeledes er revisorerne til enhver tid pligtige at foretage sådanne undersøgelser eller afgive sådanne oplysninger vedrørende foreningens forhold, som boligministeren måtte ønske. Genpart af revisorernes meddelelser af denne art skal af disse tilstilles direktionen og tilsynsrådet samtidig med indsendelse til boligministeren.

Afsnit II.

Vurderinger og lånegrænse.

§ 19. Lån ydes efter nærmere i statutterne fastsatte bestemmelser på grundlag af en vurderingsforretning foretaget af foreningens egne vurderingsmænd eller af en kreditforenings vurderingsmænd. Andre vurderingsforretninger kan benyttes som grundlag for belåning, såfremt vurderingen efter direktionens skøn må anses for fuldt betryggende.

Stk. 2. De nærmere regler for optagelse af vurderingsforretninger fastsættes i en af direktionen udfærdiget og af tilsynsrådet godkendt instruks for vurderingsmænd.

Stk. 3. Forinden et lån bevilges, skal vedkommende ejendom besigtiges ved et medlem af direktionen, en fastansat funktionær, en af direktionen antaget vurderingsinspektør, eller en anden dertil af direktionen bemyndiget person.

§ 20. De af en hypotekforening bevilgede lån udmåles af direktionen under passende hensyntagen til lånets rentefod. Lånet må med tillæg af foranstående behæftelser ikke overstige ¾ af den vurdering, der er lagt til grund for lånet.

Stk. 2. Kontante lån, der ydes i henhold til en af boligministeren i medfør af § 28, stk. 4 meddelt tilladelse, skal udmåles således, at det kasseobligationsbeløb, hvormed lånet ville kunne indfries i udlånsterminen, ikke overstiger den i stk. 1 fastsatte lånegrænse.

Stk. 3. Lån må kun ydes i ejendomme, der anvendes til almindelig beboelse, kontor, butikker el. lign., til landbrug, skovbrug eller gartneri,, herunder frugtplantager, samt i ejendomme, der uden væsentlig bekostning kan indrettes til de nævnte formål.

Stk. 4. Lån må kun ydes, når den i ejendommen indestående forud prioriterede gæld er kreditforeningslån, lån under offentlig bestyrelse, sparekasse- og forsikringslån eller lån, der kan sidestilles dermed.

Stk. 5. Ethvert lånetilbud skal være ledsaget af oplysninger til bedømmelse af lånets effektive rente. De nærmere regler om formen for disse oplysninger fastsættes af boligministeren.

Afsnit III.

Medlemsforholdets indhold.

Solidarisk ansvar.

§ 21. De i en hypotekforening indtrådte medlemmer er solidarisk ansvarlige for foreningens forpligtelser med et beløb, der svarer til vedkommende låns hovedstol.

Stk. 2. Til fyldestgørelse af dette ansvar opkræves der ekstraordinære bidrag til reservefonden, såfremt denne ikke har den i statutterne fastsatte størrelse.

§ 22. Indtrædelse af medlemmer kan i henhold til statutbestemmelse ske i serier, således at det solidariske ansvar er begrænset til den enkelte serie.

Stk. 2. Ved åbning af en ny serie er medlemmerne i tidligere serier, der har nået et i statutterne fastsat udlån, dog ansvarlige — i forhold til seriernes størrelse — for de af den nye serie udstedte kasseobligationer, indtil serien har nået et i statutterne fastsat udlån. Ingen serie kan lukkes, forinden den har nået dette udlån, med mindre der i. 5 år ikke er ydet lån i serien.

§ 23. Medlemmer, der helt eller delvis indfrier deres lån, kan først få endelig kvittering, når det pågældende årsregnskab er opgjort og godkendt, og de i § 14 fastsatte betingelser er opfyldt, med mindre vedkommende reservefond har nået en størrelse af mindst 5 pct. af kasseobligationsgælden, eller der stilles sikkerhed i form af stats-, kredit- eller hypotekforeningsobligationer, bank- eller sparekassebog eller bankgaranti eller anden af boligministeren godkendt form for garanti, der må betragtes som lige så betryggende. Når den pågældende serie efter direktionens skøn er tilstrækkelig konsolideret, og forholdene i øvrigt taler herfor, kan sikkerhedsstillelse dog frafaides.

Amortisation og forrentning.

§ 24. Amortisationstiden for lånene må højst andrage 50 år. Amortisationen fastsættes således, at det beløb, der amortiseres i den sidste tolvtedel af lånets løbetid, højst må andrage en fjerdedel af lånets hovedstol. Bestemmelsen i 2. punktum, der ikke gælder lån med en amortisationstid på 10 år og derunder, kan fraviges med boligministerens godkendelse.

Stk. 2. De udstedte obligationer skal kunne opsiges af foreningen til samlet tilbagebetaling senest 10 år efter seriens eller afdelingens åbning. Retten til helt eller delvis at indfri lånet kontant efter pantebrevets pålydende kan kun fraskrives det enkelte medlem for et tidsrum af indtil 10 år regnet fra lånets optagelse, jfr. dog § 28, stk. 4.

Stk. 3. Udstedelse af obligationer, der bærer en højere årlig rente end 514 pct., samt af obligationer, der amortiseres til overkurs eller har varierende rente, kan kun ske med boligministerens samtykke, og boligministeren kan til enhver tid forlange udstedelsen af sådanne obligationer standset. Boligministeren kan desuden kræve udstedelsen af 5½ pct. obligationer standset, når dette er begrundet i det herskende renteniveau. Endvidere kræves boligministerens samtykke til udstedelse af obligationer med en kortere løbetid end 20 år. (Kasseobligationer kan kun udstedes som betalbare i dansk mønt).

Stk. 4. Ved en series åbning fastsætter tilsynsrådet, om amortisationen af de pågældende kasseobligationer skal ske ved udtrækning eller ved opkøb eller udtrækning efter direktionens forud for den pågældende termin tagne beslutning. Der skal dog altid være forbeholdt foreningen adgang til amortisation gennem opkøb for så vidt angår den del af kasseobligationernes amortisation, der overskrider den ved seriens åbning beregnede.

Bidrag til og udbetalinger fra reserve- og administrationsfonden.

§ 25. Ved optagelsen i en hypotekforening skal ethvert medlem indbetale et ved statutterne nærmere fastsat indskud til reserve- og administrationsfonden på mindst 2y2 pct. af lånets hovedstol. Indskudet kan betales i afdrag i løbet af de fire første terminer.

Stk. 2. Det påhviler endvidere medlemmerne i hver halvårlig termin at indbetale et bidrag til reserve- og administrationsfonden, der andrager mindst 0,15 pct. af deres lån. Bidraget kan nedsættes eller helt bortfalde, når reservefonden mindst har den i § 26, stk. 1, fastsatte størrelse.

§ 26. Afskrivning på medlemmernes restgæld ved hjælp af reservefondsmidler kan foretages efter tilsynsrådets og direktionens beslutning, når reservefonden ved regnskabsårets udløb overstiger 6 pct. af seriens restgæld. Med boligministerens samtykke kan reservefonden dog nedbringes til 3 pct. af nævnte gæld.

Stk. 2. Udbetaling af beløb af reservefonden til udtrædende medlemmer kan kun finde sted, når reservefonden ikke nedbringes under den i statutterne nærmere fastsatte størrelse.

Afsnit IV.

Regnskabsaflæggelse, anbringelse af midler m. v.

§ 27. Regnskabsåret går fra 1. april til 31. marts. Regnskabet aflægges i en af boligministeren godkendt form.

Stk. 2. Til årsregnskabet skal være knyttet en beretning, der skal indeholde oplysning om størrelsen af foreningens samlede udlån, der for de foreninger, som yder lån i såvel landbrugsejendomme som andre ejendomme, skal angives særskilt for hver gruppe. Beretningen skal endvidere indeholde oplysning om foreningens overtagne panter ved regnskabsårets begyndelse, samt oplysning om tilgang og afgang af overtagne panter og deraf følgende tab eller fortjeneste, herunder også foretagne afskrivninger. Beretningen skal endvidere indeholde oplysning om den til boligministeren opgivne behæftelsesprocent i forhold til købesummerne for de panter, der har skiftet ejer.

§ 28. Det samlede beløb af de i hver serie cirkulerende kasseobligationer skal i forhold til deres pålydende være dækket af medlemspantebreve til mindst det modsvarende beløb. Pantebrevene skal med hensyn til forrentning og opsigelse fra lån-

tågernes side være udstedt på samme vilkår som de tilsvarende kasseobligationer. Foranstående bestemmelser kan fraviges efter reglerne i stk. 4.

Stk. 2. Ved bestemmelse i statutterne kan det fastsættes, at dækningen for kasseobligationer kan bestå af pantebreve i ejendomme, der agtes bebygget, såfremt der stilles behørig bankgaranti eller anden lige så betryggende sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse statutmæssigt kan ydes med det bevilgede beløb.

Stk. 3. Dersom der på grund af betaling af afdrag og indfrielse af pantebreve ikke forefindes fuld dækning som anført i stk. 1, og dækningsforholdet ikke kan genoprettes i den kommende termin gennem inddragelse af kasseobligationer, skal foreningen midlertidigt erstatte den manglende dækning gennem tilgodehavender i nationalbanken, egne kasseobligationer eller aktiver, der yder tilsvarende sikkerhed. Det påbudte dækningsforhold skal genoprettes, så snart dette er muligt. Foreningerne kan ikke fraskrive sig retten til at anvende de af låntagerne indbetalte ordinære afdrag til udtrækning af kasseobligationer.

Stk. 4. Boligministeren kan, når kursforholdene gør det ønskeligt, meddele tilladelse til, at det i stk. 1 foreskrevne forhold mellem pantebreve og kasseobligationer med hensyn til pålydende og forrentning fraviges på betingelse af, at det samlede beløb af kasseobligationer, der sættes i cirkulation i medfør af en sådan tilladelse, ikke overstiger det beløb, der kan forrentes og amortiseres gennem de halvårlige ydelser af medlemspantebrevene. Disse skal affattes således, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse — også i tilfælde af tvangsauktion — alene kan ske med vedkommende series kasseobligationer til sådant pålydende og rente, at serien frigøres for den del af sine fremtidige forrentnings- og afdragsforpligtelser, som skulle have været dækket af ydelserne af den indfriede del af lånet, eller ved indbetaling af et dertil svarende kontantbeløb. Boligministeren kan til enhver tid forlange den i dette stykke omhandlede långivning standset.

Stk. 5. Medlemspantebreve kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Bemærkning herom optages på pantebrevenes forside.

§ 29. Ved opgørelsen af regnskabet skal obligationer og andre værdipapirer, som er genstand for offentlig kursnotering, optages til den ved regnskabsafslutningen senest noterede køberkurs, idet dog intet af disse papirer må optages til højere værdi end den, hvortil de indfries.

Stk. 2. Værdipapirer, der ikke er genstand for offentlig kursnotering, samt andre aktiver optages til den skønnede værdi ved regnskab saf slutningen.

Stk. 3. Ved regnskabsafslutningen foretages sådanne afskrivninger og henlæggelser, som er nødvendige til at dække konstaterede eller påregnelige tab. I tilfælde af, at en forening måtte beholde et overtaget pant udover 3 år, kan det kun med boligministerens samtykke optages som aktiv i regnskabet.

Stk. 4. Værdien af foreningens administrationsbygning og inventar m. v. skal nedskrives til et passende beløb.

Stk. 5. Den del af foreningens til rådighed værende midler, som ikke er anbragt i bank, sparekasse, postgiro eller kassebeholdning, i reservefondsobligationer ved overtagne panters bortsalg eller midlertidig anvendt til overtagelse af panter, skal anbringes efter de til enhver tid gældende regler for livsforsikringsselskabers anbringelse af de midler, der afsættes til dækning af forsikringsfonden. Højst to trediedele af fondsbeholdningen kan bestå af foreningens egne kasseobligationer.

Afsnit V.

Særlige bestemmelser.

§ 30. Denne lov træder i kraft den

Stk. 2. Bestemmelsen i § 10, stk. 1, 1. punktum og § 10, stk. 2, gælder ikke for de før 1. januar 1937 ansatte direktører, vurderingsinspektører og revisorer samt fastansat personale eller for de før denne lovs ikrafttræden ansatte vurderingsmænd. Bestemmelsen i § 10, stk. 3, gælder ikke for de før denne lovs ikrafttræden valgte medlemmer af tilsynsråd.

Stk. 3. Bestemmelsen i § 10, stk. 3, finder

tilsvarende anvendelse for medlemmer af repræsentantskabet i Ny Jydsk Land-Hypotekforening, dog ikke for de før denne lovs ikrafttræden valgte medlemmer.

Stk. 4. I hypotekforeninger, hvis medlemmer af tilsynsrådet ved lovens ikrafttræden foretager eftersyn af panter, kan denne ordning fortsættes for så vidt angår de medlemmer af tilsynsrådet, som ved lovens ikrafttræden foretager sådant eftersyn.

Stk. 5. Ændringer i statutterne, som er nødvendige for at bringe disse i overensstemmelse med ufravigelige regler i denne lov, skal ikke forelægges for generalforsamlingen, men indføres af direktionen i statutterne og stadfæstes af boligministeren.

Stk. 6. Samtidig med nærværende lovs ikrafttræden ophæves lov nr. 108 af 7. april 1936 om købstadhypotekforeninger som ændret ved lov nr. 88 af 15. marts 1939, lov nr. 146 af 30. marts 1946, lov nr. 255 af 14. juni 1951, lov nr. 286 af 18. juni 1951 og lov nr. 83 af 9. marts 1962. Endvidere ophæves lov nr. 6 af 30. januar 1932 om administrationen af Jydsk Land-Hypotekforening for lån mod sekundær pant i faste ejendomme på landet i Jylland som ændret ved lov nr. 358 af 8. december 1933, jfr. lov nr. 341 af 22. december 1937 og lov nr. 279 af 1. juli 1942, samt endelig lov nr. 160 af 11. maj 1935 vedrørende Østifternes Land-Hypotekforening og Husmandshypotekforeningen.

Bemærkninger til lovforslaget.

ad § 1.

Stk. 1 svarer — med en redaktionel ændring — til bestemmelsen i købstadhypotekforeningslovens § 2, stk. 1.

Om de bestående hypotekforeningers udlånsadgang, dér foreslås optaget i stk. 2, henvises til betænkningens kapitel 2.

ad § 2.

I købstadhypotekforeningslovens § 1, stk. 2, er det bestemt, at udvidelse af en købstadhypotekforenings udlånsområde kan foretages med boligministeriets godkendelse efter forhandling med de interesserede foreninger, og med hensyn til landhypotekforeningerne er det fastsat i lovens § 24, stk. 5, at ændring af statutterne — og dermed ændring af udlånsområderne — skal godkendes af ministeriet. På dette punkt adskiller købstadhypotekforeningsloven sig fra kreditforeningsloven, som forudsætter, at ændringer af grænserne for udlånsområderne, som de pågældende foreninger ikke kan blive enige om, må gennemføres ved lovændring.

Forslaget til § 2, stk. 1, hvorom nærmere henvises til betænkningens kap. 2, betyder, at kreditforeningslovens regler fremtidig foreslås anvendt på hypotekforeningerne. Stk. 1 svarer herefter til kreditforeningslovens § 3, stk. 2.

Som anført i kapitel 2 i betænkningen er der indledt forhandlinger mellem Københavns Hypotekforening og Østifternes Hypotekforening med henblik på at undersøge[1] mulighederne for en sammen-Uvgning af disse to foreninger. Det kan næppe udelukkes, at også andre foreninger på et senere tidspunkt vil overveje mulighederne for en sammenlægning.

Sådanne sammenlægninger, som de pågældende foreninger er enige om, kan ikke sidestilles med oprettelse af en helt ny forening, og de grunde, som ligger bag bestemmelsen om, at nye foreninger kun kan oprettes ved lov, gør sig ikke gældende. I stk. 2 foreslås det derfor at overlade spørgsmålet om sammenlægning af flere foreninger til boligministerens godkendelse. Tilsvarende gælder deling af en hypotekforening i flere foreninger, jfr. herved bestemmelsen i kreditforeningslovens § 3, stk. 2, hvorefter deling af en kreditforening i henhold til generalforsamlingsbeslutning kan foretages med boligministeriets godkendelse.

Med hensyn til afgrænsning af låneområderne ved oprettelse af nye købstæder og ved indlemmelser i købstæder er i stk. 3 foreslået optaget en bestemmelse, der i det væsentlige svarer til kreditforeningslovens § 2, stk. 3.

Man har dog ikke medtaget indlemmelser i hovedstadsområdet under hensyn til, at sådanne indlemmelser — såfremt de måtte blive aktuelle — ikke kan antages at ville berøre afgrænsningen mellem hypotekforeningernes låneområder.

Man har heller ikke medtaget kreditforeningslovens bestemmelse om, at den forening, der yder lån i købstæderne, er afskåret fra at yde lån i et indlemmet område de første 5 år fra indlemmelsens ikrafttræden, idet det må synes mere rimeligt ved indlemmelse at tillade begge foreninger at yde lån

i området straks fra indlemmelsens ikrafttræden. Bestemmelsen hindrer ikke, at der træffes anden aftale mellem de pågældende foreninger.

ad § 3.

En bestemmelse om adgang til udstedelse af fælles obligationer blev gennemført for kreditforeningerne i 1936, jfr. kreditforeningslovens § 3, stk. 1. Et sådant samarbejde er foreløbig kun gennemført ved landkreditforeningernes udstedelse af fælles kasseobligationer til berigtigelse af grundforbedringslån, og til administration af disse lån har kreditforeningerne oprettet Danske Landkreditforeningers Fælleskontor for Grundforbedringslån. En tilsvarende bestemmelse findes i § 5, stk. 2, i lov om boligbyggeri (lovbekendtgørelse nr. 203 af 2. juni 1961) for de i medfør af denne lov oprettede finansieringsinstitutter.

Det findes ønskeligt, at der i hypotekforeningsloven åbnes mulighed for etablering af et tilsvarende samarbejde mellem hypotekforeningerne.

ad § 4.

Stk. 1 svarer i princippet til købstadhypotekforeningslovens § 2, stk. 2, idet denne bestemmelse dog tillige omfatter „realkreditinstitutter, der måtte blive oprettet i henhold til særlig lov". Det foreslås alene at lade hypotekforeningslovens navnebeskyttelse omfatte hypotekforeningerne, hvilket vil gøre det nødvendigt ved særlig lovhjemmel at sikre eventuel navnebeskyttelse for andre realkreditinstitutter, herunder de i henhold til særlig lovgivning allerede oprettede finansieringsinstitutter.

Stk. 2 svarer med en redaktionel ændring til den gældende lovs § 24, stk. 3, der har følgende formulering:

„De stempelbegunstigelser, der er meddelt de i § 1 nævnte foreninger, opretholdes."

ad § 5.

Ifølge købstadhypotekforeningslovens § 3, stk. 1, er den øverste besluttende myndighed i spørgsmål, hvis afgørelse ikke er henlagt til direktion og tilsynsråd, hos generalforsamlingen eller delegeretmødet. 6 af de 8 hypotekforeninger anvender generalforsamlinger, medens den øverste besluttende myndighed i Jydsk Hypotekforening er henlagt til delegeretmøder og i Ny jydsk Land-Hypotekforening til et repræsentantskab.

Som det fremgår af kap. 3 i udvalgets betænkning, foreslås det at overlade til foreningerne i statutterne at bestemme, hvilken forsamling der skal have den øverste besluttende myndighed, men af praktiske grunde er lovforslaget formuleret med generalforsamlingen som øverste besluttende myndighed. I foreninger, der benytter sig af den foreslåede adgang til at henlægge den øverste besluttende myndighed til en anden forsamling end generalforsamlingen, må der da ved statutbestemmelse fastsættes regler om de spørgsmål, der ifølge lovforslaget vedrører generalforsamlingen, jfr. § 6 og bemærkningerne hertil.

Stk. 2 svarer til den nugældende regel.

Stk. 3 og 4 er i overensstemmelse med de tilsvarende bestemmelser i kreditforeningsloven, og disse bestemmelser finder allerede nu ifølge købstadhypotekforeningslovens § 3, stk. 3, tilsvarende anvendelse inden for købstadhypotekforeningerne.

I kreditforeningsloven af 1936 blev der indført en regel om, at repræsentantskabet i forening med direktionen kan bestemme, at en generalforsamlingsbeslutning kun opnår gyldighed, såfremt beslutningen godkendes på et delegeret møde. Hensigten med denne bestemmelse er at hindre, at der på en generalforsamling, hvor kun et ringe antal medlemmer er mødt, gennemføres beslutninger, som 1 virkeligheden ikke billiges af et flertal af foreningens medlemmer.

Valg af delegerede sker i kredse efter en af repræsentantskabet fastlagt kredsdeling, og stemmeberettigede ved valg af de delegerede er de samme, som er stemmeberettigede på generalforsamlingen. Det samlede antal delegerede skal svare til fra 3 til 5 for hver kreds, således at der i hver kreds vælges 2 delegerede, medens det resterende antal fordeles mellem kredsene af repræsentantskabet under hensyn til antallet af panter inden for hver kreds. I foreninger, hvor statutterne giver kasseobligationsejerne stemmeret på generalforsamlingen, kan der i statutterne gives regler om kasseobligationsejernes adgang til at vælge delegerede.

Disse bestemmelser, som også fik gyldighed for købstadhypotekforeningerne, har aldrig været anvendt i praksis. Da det tilsigtede formål formentlig lige så vel kan opnas ved afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling, foreslås det i stk. 5 at ændre bestemmelsen således, at tilsynsrådet i forening med direktionen kan bestemme, at en generalforsamlingsbeslutning kun opnår gyldighed, såfremt den vedtages på en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 3 måneder efter vedtagelsen.

Stk. 6 svarer til den nugældende regel.

ad § 6.

Der henvises til kap. 3 i udvalgets betænkning samt til bemærkningerne foran ad § 5.

De nødvendige statutbestemmelser om forsamlingens kompetence og sammensætning samt om

valgret og valgbarhed, m. v. forudsættes udformet i overensstemmelse med de i nærværende lovforslag foreskrevne bestemmelser for generalforsamlingen med de ændringer, som følger af forholdets natur.

ad § 7.

Der er ikke i den gældende lov fastsat nærmere bestemmelser om fremgangsmåden ved valg af medlemmer til tilsynsrådet. I praksis udpeges medlemmerne af generalforsamlingen eller ved valg på medlemsmøder i de distrikter, som låneområdet er inddelt i, i en enkelt forening dog af delegeretmødet; i en enkelt forening vælger repræsentantskabet 3 af tilsynsrådets 5 medlemmer.

I overensstemmelse med den tilsvarende bestemmelse i kreditforeningslovens § 7, stk. 1, foreslås det at indsætte en bestemmelse om, at tilsynsrådets medlemmer skal vælges for et tidsrum af mindst 6 år, medens det i øvrigt overlades til foreningerne at fastsætte de nærmere regler om fremgangsmåden ved valg af medlemmer til tilsynsrådet.

Det foreslås endvidere — i overensstemmelse med praksis i de fleste hypotekforeninger — at optage en bestemmelse om, at der ved statutbestemmelse kan tillægges kasseobligationsejerne ret til at vælge et eller flere medlemmer af tilsynsrådet.

Stk. 1 afskærer ikke foreningerne fra at vælge stedfortrædere for medlemmer af tilsynsråd. De nærmere regler herom fastsættes i statutterne.

Afgrænsningen af tilsynsrådets kompetence ifølge forslagets stk. 2, svarer i det væsentlige til den gældende lovs § 4, stk. 1. I forslaget har man dog slettet den gældende bestemmelse om, at ,.tilsynsrådet varetager foreningens tarv på bedste måde", idet tilsynsrådets kompetence synes tilstrækkelig afgrænset derved, at det skal føre tilsyn med direktionens ledelse af foreningen og påse, at statutterne overholdes.

Stk. 3 og 4 er i overensstemmelse med de gældende bestemmelser. Dog indeholder købstadhypotekforeningslovens § 4, stk. 2, en bestemmelse om, at det i statutterne kan fastsættes, at spørgsmålet om afskedigelse af medlemmer af direktionen af vedkommende direktør kan indankes for en generalforsamling. Denne bestemmelse blev i sin tid optaget i loven som et led i de regler, der skal sikre direktionens uafhængighed. Imidlertid må det formentlig erkendes, at generalforsamlingen næppe er et velegnet forum til bedømmelse af spørgsmål, hvor uoverensstemmelse mellem tilsynsråd og direktion har ført til afskedigelse af en direktør. Bestemmelsen foreslås derfor slettet. Den foreslåede ændring hindrer ikke, at generalforsamlingen selv tager spørgsmålet om afskedigelse af en direktør op til drøftelse, eller at en afskediget direktør søger spørgsmålet indbragt for en generalforsamling.

ad § 8.

Såvel købstadhypotekforeningsloven som kreditforeningsloven stiller i den nugældende affattelse krav om, at direktionen skal bestå af mindst to medlemmer. Forslaget indebærer, at dette krav frafaldes, og at det overlades til den enkelte hypotekforening selv af fastsætte antallet af direktionens medlemmer, idet dette i den enkelte forening må ske under hensyntagen til foreningens størrelse samt karakteren af foreningens panter. Tilsvarende regler gælder for de i medfør af lov om boligbyggeri oprettede finansieringsinstitutter.

Forslagets stk. 2 svarer til den gældende lovs § 5, stk. 2, idet denne bestemmelse dog anvender den formulering, at direktionen „forhandler og afgør endeligt alle lånesager". Ordene „forhandler og" synes overflødige og foreslås slettet.

ad § 9.

Forslaget er — med enkelte redaktionelle ændringer — i overensstemmelse med den gældende lovs § 5, stk. 3.

Den tilsvarende bestemmelse i kreditforeningslovens § 9, stk. 1, har følgende formulering:

„Efter forhandling med repræsentantskabet (distriktsrepræsentanten) udnævner direktionen vurderingsmænd og fastsætter deres vederlag og vurderingsdistriktets udstrækning. Direktionen kan afskedige en vurderingsmand".

Det synes rimeligt at opretholde købstadhypotekforeningslovens regel om, at afskedigelse af en vurderingsmand kun kan foretages af direktionen efterforhandling med tilsynsrådet, idet vurderingsmænd, hvis vurderingsforretninger danner grundlag for direktionens låneudmåling, bør beskyttes mod vilkårlig afskedigelse. Det må endvidere være naturligt, at ansættelse og afskedigelse af vurderingsmænd foretages efter samme procedure.

Bestemmelsen omfatter ikke vurderingsinspektører, hvilket skyldes vurderingsmandens og vurderingsinspektørens forskellige stilling inden for foreningen. Vurderingsmanden har til opgave at fastsætte ejendommens vurderingssum, medens vurderingsinspektøren over for direktionen indstiller det lån, der kan tilbydes. Vurderingsinspektøren er således en funktionær, der virker som hjælper for direktionen, og han indtager i denne relation samme stilling som repræsentanten i de foreninger, hvor repræsentanterne har låneindstillingsret. Vurderingsinspektøren antages af direktionen, jfr. § 19, stk. 3, og bør derfor naturligt også kunne afskediges af direktionen.

ad § 10.

Ved forslaget stilles der, som det er tilfældet i kreditforeningsloven, de samme krav til eventuelle stedfortrædere for medlemmer af tilsynsråd, som til egentlige medlemmer af rådet.

I købstadhypotekforeningslovens § 6, stk. 1, samt i den tilsvarende bestemmelse i kreditforeningslovens § 10, stk. 1, stilles der krav om, at de pågældende personer skal have dansk indfødsret. Denne bestemmelse synes hverken nødvendig eller rimelig og foreslås ophævet. Der kan herved yderligere henvises til, at det nævnte krav næppe kan forventes opretholdt, såfremt der —• f. eks. i tilslutning til større markedsdannelser — skulle blive gennemført bestemmelser om fri erhvervsudøvelse uanset statsborgerforhold.

I den gældende lov findes en sålydende tilføjelse til 2. punktum: „dog kan stillingerne som medlem af tilsynsrådet og revisor forenes, når der desuden findes to revisorer, som ikke er medlemmer af tilsynsrådet". Denne bestemmelse blev i sin tid indsat i loven, fordi det tidligere ikke var ualmindeligt, at et medlem af tils;ynsrådet tillige beklædte stillingen som revisor i foreningen. Denne mulighed benyttes imidlertid ikke længere, og bestemmelsen foreslås derfor slettet. Sidste punktum er nyt.

I købstadhypotekforeningsloven er fastsat en aldersgrænse på 70 år for direktører, vurderingsinspektører og revisorer samt tjenestemænd, hvorimod der ikke i loven er fastsat nogen aldersgrænse for medlemmer af tilsynsråd og for vurderingsmænd.

I kreditforeningsloven er der ligeledes fastsat en aldersgrænse på 70 år for direktører, vurderingsinspektører, revisorer samt for tjenestemænd, og for repræsentanter og vurderingsmænd er fastsat en aldersgrænse på 75 år.

I stk. 2 og stk. 3 stilles der forslag om at indføre en generel aldersgrænse på 70 år, uanset at der i kreditforeningsloven i øjeblikket gælder 2 aldersgrænser. Forslaget er i overensstemmelse med den aldersgrænse, der allerede nu gælder i Husmandshypotekforeningem.[1])

Bestemmelsen i stk. 2 om, at boligministeren skal godkende funktionstidens forlængelse, såfremt man under ganske særlige forhold ønsker at bevare de pågældende medarbejdere en kortere tid, efter at vedkommende er fyldt 70 år, er i overensstemmelse med kreditforeningslovens § 10, stk. 2, idet man dog har medtaget vurderingsmænd under denne bestemmelse.

Stk. 4 afviger fra den gældende lov derved, at det foreslås, at heltidsbeskæftigede fagdirektører sikres pension på linje med administrerende direktører.

I den af Realkreditkommissionen af 1933 afgivne betænkning, som lå til grund for kreditforeningsloven og købstadhypotekforeningsloven af 7. april 1936, blev der stillet forslag om i loven at sikre direktionen pension for derved at sikre dennes uafhængighed. Kommissionens forslag var imidlertid for købstadhypotekforeningernes vedkommende begrænset til kun at gælde for administrerende direktører under hensyn til, at stillingerne som fagdirektører i hypotekforeningerne i modsætning til, hvad der var tilfældet i kreditforeningerne, ofte havde karakteren af bierhverv.

I takt med udviklingen inden for hypotekforeningerne har flere foreninger ansat heltidsbeskæftigede fagdirektører, og det synes hensigtsmæssigt i loven at sikre disse direktører pension ud fra samme synspunkter, som ligger til grund for den lovfæstede pension for administrerende direktører. Herved vil heltidsbeskæftigede fagdirektører i hypotekforeningerne i pensionsmæssig henseende blive ligestillet med fagdirektører i kreditforeninger. Såfremt en forening anvender deltidsbeskæftigede fagdirektører, må det overlades til parterne selv at træffe aftale om pensionsspørgsmålet.

Såvel købstadhypotekforeningsloven som kreditforeningsloven foreskriver, at der tilkommer fastansatte tjenestemænd pension efter derom af tilsynsrådet fastsatte regler. Denne bestemmelse foreslås ophævet, således at spørgsmålet overlades til parterne selv. Selv om det fastansatte personale skal gå af ved det fyldte 70. år, synes der ikke at være behov for i loven at sikre personalet pension, idet der ikke gælder det samme beskyttelseshensyn som over for direktionen.

ad § 11.

Bestemmelsen er uændret i forhold til den gældende lov.

ad § 12.

Stk. 1 svarer til den gældende lovs § 8, stk. 1 idet det dog foreslås at slette bestemmelsen om, at ministeriet årligt udgiver en beretning om tilsynsvirksomheden, således at det overlades til ministeren at afgøre, i hvilket omfang en sådan beretning skal udgives.

I forslagets stk. 2 har man slettet en bestemmelse

[1]) Et medlem (Gjessing) mener principalt, at aldersgrænsen for almindelige tilsynsrådsmedlemmer bør sættes til 75 år, dog at formand, næstformand og medlemmer af eventuelt stående udvalg ikke kan fungere som sådanne efter det fyldte 70. *kv.* Han kan dog tiltræde flertallets forslag, såfremt tilsvarende regler fastsættes for kreditforeningerne.

om, at de for en købstadhypotekforening gældende statutter skal forelægges for ministeriet til stadfæstelse inden 1 år efter lovens ikrafttræden. Den pågældende bestemmelse gjaldt ifølge lovens § 24, stk. 5, også for landhypotekforeningerne. Da købstadhypotekforeningsloven trådte i kraft den 1. januar 1937, er bestemmelsen nu overflødig. I stedet foreslås bestemmelsen affattet således, at ikke blot ændringer i statutterne, men også de gældende statutter kræver boligministerens stadfæstelse, hvilket vil have betydning ved eventuel oprettelse af en ny hypotekforening.

ad § 13.

Bestemmelsen svarer til § 9, stk. 1, i den gældende lov.

ad § 14.

Forslaget svarer, med en redaktionel ændring, til § 9, stk. 2, i den gældende lov.

ad § 15.

Forslaget svarer til § 10 i den gældende lov, idet man alene har ændret udtrykket „den foreningen tillagte stempelbegunstigelse" til „de foreningen tillagte begunstigelser". Forslaget indebærer ingen realitetsændring.

ad § 16.

Ifølge kreditforeningslovens § 16 foretages revisionen af mindst to revisorer, hvoraf boligministeren har ret til at udnævne den ene, medens repræsentantskabet udnævner de øvrige. Efter købstadhypotekforeningslovens § 11 vælges revisorerne af tilsynsrådet.

Baggrunden for denne forskel ved udnævnelse af revisorer var ifølge realkreditkommissionen af 1933, at kommissionen forudsatte, at hypotekforeningerne blev underkastet regelmæssig inspektion fra ministeriets side.

Efter den siden 1936 stedfundne udvikling er det tilsyn, som boligministeriet fører med kreditforeningerne og hypotekforeningerne, nu af ganske samme natur og omfang. Under hensyn hertil foreslås det at bringe hypotekforeningslovens regler i overensstemmelse med kreditforeningsloven, således at der også ved hypotekforeningerne bliver adgang til at udnævne en af foreningens ledelse uafhængig revisor.

ad § 17.

Den gældende lovs § 12, stk. 1, indeholder bl. a. en bestemmelse om, at revisionen skal påse, „at foreningens kasse- og regnskabsvæsen er forsvarligt ordnet". En ligelydende bestemmelse findes i kreditforeningslovens § 17, stk. 1.

Kredit- og hypotekforeningerne er nu omfattet af bestemmelserne i bogføringslov nr. 178 af 5. juni 1959, og de nærmere bestemmelser om bogføringspligtens omfang og indhold er fastsat i handelsministeriets bekendtgørelse nr. 226 af 18. juni 1959.

Under henvisning hertil foreslås den ovenfor nævnte bestemmelse i den gældende lov erstattet med et krav om, at foreningens bogføring skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i den til enhver tid gældende bogføringslov. Bortset herfra er stk. 1 og 2 i overensstemmelse med de nugældende regler.

Med hensyn til de nærmere retningslinjer for revisionens udførelse er der såvel i kreditforeningsloven som i købstadhypotekforeningsloven foretaget en opregning af en række forhold, som revisionen navnlig skal påse. Forud for lovene af 7. april 1936 var det almindeligt, at revisionens omfang var fastsat i særlige revisionsreglementer. Det må antages, at beslutningen om at fastlægge de detaljerede retningslinjer for revisionens udførelse i selve lovene hænger sammen med de særlige vanskeligheder, der opstod for flere foreninger under krisen i 30erne.

Det synes hverken nødvendigt eller rimeligt fortsat at opretholde disse detaljerede bestemmelser om revisionens udførelse i selve loven, og de foreslås derfor fastsat af tilsynsrådet og godkendt af boligministeren. Herved opnås bl. a. også, at senere ændringer i bestemmelserne om revisionens udførelse ikke kræver lovændring. Det kan yderligere anføres, at der ikke i lov om boligbyggeri blev indsat særlige bestemmelser om revsionens udførelse i de i henhold til lovens kap. 2 oprettede finansieringsinstitutter, men sådanne bestemmelser er gennemført i en af boligministeren godkendt instruks for revisionen.

ad § 18.

Bestemmelsen svarer til § 13 i den gældende lov, idet man dog har foretaget forskellige redaktionelle ændringer under hensyn til, at man i dag ofte anvender løsbladssystemer i stedet for — som foreskrevet i købstadhypotekforeningsloven — revisionsprotokoller.

ad § 19.

I den gældende lovs § 5, stk. 3, er det fastsat, at lån efter nærmere i statutterne angivne bestemmelser kan ydes på grundlag af vurderingsforretninger optagne af en kreditforenings vurderingsmænd eller af vurderingsmænd, der udnævnes i henhold til lovgivningen om udlån af umyndiges midler.

Det er endvidere i den gældende lovs § 14, stk. 2, bestemt, at de for vurderingen gældende regler ikke må yde mindre sikkerhed for rigtig vurdering end de regler, der gælder ved udlån af umyndiges og

andre under offentlig bestyrelse eller offentligt tilsyn stående midler. En tilsvarende bestemmelse findes i § 19, stk. 3, i kreditforeningsloven.

Vurderingsreglerne er nu samlet i forslagets § 19, stk. 1 og 2, og bestemmelserne om vurderingsforretninger foretaget i henhold til lovgivningen om udlån af umyndiges midler er foreslået slettet. De nærmere bestemmelser om disse særlige vurderingsforretninger er fastsat i lov af 19. marts 1869 om udlån i faste ejendomme af umyndiges og andre under offentligt tilsyn stående midler m. m. Disse bestemmelser må betragtes som utidssvarende og må antages at blive taget op til overvejelse i det af justitsministeriet den 31. januar 1962 nedsatte Overformynderi-udvalg. Kredit- og hypotekforeningerne anvender ikke disse vurderingsforretninger som grundlag for udmåling af lån, og hypotekforeningerne har derfor fremsat ønske om. i stedet at opnå adgang til at anvende andre vurderingsforretninger, f. eks. vurdering foretaget af en sparekasse. De nærmere regler for optagelse af vurderingsforretninger foreslås overladt til direktion og tilsynsråd.

Til stk. 3 bemærkes, at købstadhypotekforeningslovens § 5, stk. 2, stiller krav om, at besigtigelse foretages ved et medlem af direktionen, en tjenestemand eller en af direktionen antagen vurderingsinspektør. Det foreslås at tillade besigtigelse foretaget også ved en anden dertil af direktionen bemyndiget person.

ad § 20.

Stk. 1 svarer **til** § 14 i den gældende lov.

For Ny Jydsk Land-Hypotekforening vil bestemmelsen betyde, at foreningen får adgang til en forhøjelse af den gaildende lånegrænse, der i foreningens statutter er fastsat til 70 pct. af ejendommens værdi.

For Husmandshypotekforeningens udlån gælder ifølge foreningens statutter den særlige begrænsning, at lånene ikke må overstige de for husmandskreditforeningerne til enhver tid fastsatte lånegrænser med tillæg af 25 pct. Om udvalgets forslag til omlægning af Husmandshypotekforeningens forhold henvises til betænkningens kap. 2.

Forslagets stk. 2 er i overensstemmelse med den gældende lov, således som denne er ændret ved lov nr. 83 af 9. marts 1962.

Da landhypotekforeningerne ved forslaget inddrages under loven, er bestemmelsen i stk. 3 udvidet til også at omfatte ejendomme, der anvendes til landbrug, skovbrug eller gartneri, herunder frugtplantager.

Ifølge § 14, stk. 3, i den gældende lov kan eventuelle foranstående behæftelser være „lån af offentlige midler". Da dette udtryk kan give anledning til tvivl om den nærmere afgrænsning af disse lån, er udtrykket i lovforslagets stk. 4 foreslået ændret til „lån under offentlig bestyrelse", hvilken formulering er anvendt i § 20, stk. 1, i kreditforeningsloven.

Ved lov nr. 103 af 2. april 1957 blev der i kreditforeningslovens § 24, stk. 4, indsat en bestemmelse om, at ethvert lånetilbud skal være ledsaget af oplysninger til bedømmelse af lånets effektive rente. I de senere år har flere hypotekforeninger ladet lånetilbudene ledsage af sådanne oplysninger. Forslagets stk. 5 er i overensstemmelse med bestemmelsen i kreditforeningsloven.

ad § 21.

Den gældende lovs § 15, stk. 1, indeholder følgende bestemmelser om det solidariske ansvar:

„De i en købstadhypotekforening indtrådte medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres låns restgæld og er herudover solidarisk ansvarlige med ejendommen og deres formue med et beløb, der svarer til vedkommende låns hovedstol."

En tilsvarende bestemmelse findes i statutterne for de 3 landhypotekforeninger.

Bestemmelsen fastslår det solidariske ansvar som den generelle ansvarsregel for en forenings medlemmer, men bestemmer herudover, at medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser „med deres låns restgæld". En lignende bestemmelse findes ikke i reglen om det solidariske ansvar i kreditforeningslovens § 21, stk. 1.

Ifølge forarbejderne til købstadhypotekforeningsloven synes den nævnte regel ikke at indeholde en selvstændig ansvarsregel ved siden af det solidariske ansvar. I den af realkreditkommissionen af 1933 afgivne betænkning siges det i bemærkningerne til den pågældende bestemmelse:

„For lånets restgæld hæftes der naturligvis uden nogen begrænsning både med ejendommen og med hele formuen, jfr. formuleringen af § 15, 1. stykke."

Bestemmelsen synes således alene at have haft til hensigt at fastslå, at en låntager over for foreningen er forpligtet til at tilbagebetale et modtaget lån, og at han hæfter herfor både med den pantsatte ejendom og med hele sin formue.

En sådan ansvarsregel følger imidlertid af almindelige retsregler og er fastslået i det pantebrev, som en låntager udsteder til foreningen, og det er derfor overflødigt med en særlig lovbestemmelse herom. Bestemmelsen foreslås derfor ophævet.

Forslagets udformning af det solidariske ansvars omfang svarer til den gældende lovs, og forslaget er formuleret i overensstemmelse med kreditforeningslovens § 21, stk. 1.

Stk. 2 svarer med en redaktionel ændring til købstadhypotekforeningslovens § 15, stk. 2.

ad § 22.

Forslagets stk. 1 svarer — med en redaktionel ændring — til den gældende lovs § 16, stk. 1.

Den gældende lovs § 16, stk. 2, indeholder følgende bestemmelse:

„Medlemmerne af den senest sluttede serie, der har nået et udlån på mindst 6 mill. kr. efter hovedstol, er dog solidarisk ansvarlige for de af en ny serie udstedte kasseobligationer, indtil denne har medlemmer for 4 mill, kr."

Denne bestemmelse svarer til kreditforeningslovens § 22, stk. 2, idet dog beløbsgrænserne i kreditforeningsloven i 1957 blev forhøjet til henholdsvis 12 mill. kr. og 8 mill. kr. Bestemmelsen har til formål at styrke sikkerheden bag de af en ny serie udstedte kasseobligationer, indtil den nye serie har nået en vis mindstestørrelse.

Bestemmelsen er i sin tid formentlig formuleret ud fra den forudsætning, at en hidtil åben serie lukkes samtidig med åbningen af en ny serie. Dette er imidlertid ikke den sædvanligt anvendte fremgangsmåde i dag, idet foreningerne i almindelighed har flere serier åbne samtidig til forskellig rentefod og amortisation. Dette betyder, at der kan være et meget langt tidsrum mellem åbningen af en ny serie og den seneste lukning af en foregående serie, og i praksis volder det ofte en del besvær at fastslå, hvilken af de gamle serier, der skal hæfte for en ny series kasseobligationer.

På baggrund af den af foreningerne nu anvendte praksis med hensjii til åbning af nye serier synes det ikke rimeligt, at kun medlemmerne i den senest lukkede serie skal hæfte solidarisk for de af en ny serie udstedte kasseobligationer, navnlig da dette ofte vil betyde, at medlemmerne i den pågældende gamle serie vil komme til at hæfte for flere nye seriers kasseobligationer samtidigt.

Det foreslås derfor at ændre bestemmelsen, således at medlemmerne i samtlige tidligere serier — hvadenten disse er lukkede eller stadig åbne — skal hæfte for de af en ny serie udstedte kasseobligationer, indtil den nye serie har nået en passende størrelse. Med hensyn til hæftelsen foreslås det at foreskrive, at de pågældende serier i givet fald skal hæfte i forhold til deres størrelse. Det foreslås endvidere at slette beløbsgrænserne i loven og i stedet indsætte særlige minimumsbeløb i statutterne, hvorved beløbene eventuelt vil kunne afpasses efter den enkelte forenings størrelse.

Forslagets stk. 2, 2. punktum, svarer til købstadhypotekforeningslovens § 16, stk. 3, der dog foreskriver, at ingen serie kan sluttes, forinden der er ydet lån for mindst 6 mill, kr., medmindre der i 5 år ikke er ydet lån i serien. Efter forslaget vil en ny serie først kunne lukkes, når den har nået et sådant udlån, at ældre serier ikke længere er ansvarlige for de af den nye serie udstedte kasseobligationer, medmindre der i 5 år ikke er ydet lån i serien.

ad § 23.

Første punktum svarer til købstadhypotekforeningslovens § 17.

Det synes ikke påkrævet ubetinget at kræve særlig sikkerhedsstillelse ved indfrielser i løbet af regnskabsåret, idet enkeltvise indfrielser i almindelighed ikke vil kunne påvirke en økonomisk velfunderet forenings økonomi, også selv om seriens reservefond måtte udgøre mindre end 5 pct. af kasseobligationsgælden. Spørgsmålet om sikkerhedsstillelse må afgøres på grundlag af en konkret vurdering af den pågældende series økonomiske stilling og af forholdene iøvrigt.

Det foreslås derfor at give adgang til at frafalde sikkerhedsstillelse, når direktionen skønner, at den pågældende serie er tilstrækkelig konsolideret, og forholdene iøvrigt taler herfor.

ad § 24.

Medens kreditforeningerne har adgang til at yde såvel amortisable som uamortisable lån, forudsætter bestemmelsen i stk. 1, at hypotekforeningerne som hidtil kun kan yde amortisable lån.

I købstadhypotekforeningslovens § 18, stk. 1, er det bestemt, at amortisationen skal fastsættes således, at det beløb, der amortiseres i de sidste 10 terminer af lånets løbetid, højst må andrage en fjerdedel af lånets hovedstol. Den tilsvarende bestemmelse i kreditforeningsloven af 1936 blev ændret i 1957, idet det havde vist sig, at begrænsningen til 10 terminer voldte vanskelighed for de kortere seriers vedkommende. Forslagets stk. 1 er på dette punkt bragt i overensstemmelse med kreditforeningslovens § 24, stk. 1.

Det i forslagets stk. 2, 2. punktum, omtalte „konverteringsforbud" for det enkelte medlem foreslås regnet fra lånets optagelse, medens det i den gældende lovs § 18, stk. 2, regnes fra vedkommende series eller afdelings åbning. Ved lov nr. 103 af 2. april 1957 blev gennemført en tilsvarende ændring af § 24, stk. 2, i kreditforeningsloven. Det foreslås dog udtrykkeligt at anføre, at kontant indfrielse ved obligationslån betyder kontant efter pantebrevets pålydende i modsætning til indfrielse af kontante lån, hvor kontant indfrielse skal ske

på grundlag af kursen på de pågældende kasseobligationer, jfr. § 28, stk. 4.

Den gældende lovs § 18, stk. 3, indeholder en bestemmelse om, at foreningerne af medlemmerne kan kræve en højere årlig rente end 4 pct. samt er berettiget til at udstede kasseobligationer, der bærer en højere årlig rente end 4 pct.

Denne bestemmelse er begrundet i den tidligere rentelov af 6. april 1855, hvorefter der i almindelighed ikke kunne betinges højere rente af lån i fast ejendom end 4 pct. Den senere rentelov — lov nr. 285 af 3. juli 1942 om renten af udlån mod pant i fast ejendom — fastsatte ingen maksimal rentesats ved udlån i fast ejendom, og denne lov er i øvrigt senere blevet ophævet ved lov nr. 158 af 7. juni 1958. Da der således ikke længere i lovgivningen er fastsat en maksimal rente af lån i fast ejendom, er bestemmelsen overflødig og foreslås ophævet. Den tilsvarende bestemmelse i den oprindelige kreditforeningslov af 1936 blev ophævet ved lov nr. 103 af 2. april 1957. I øvrigt svarer stk. 3 til de nugældende bestemmelser.

Med hensyn til bestemmelsen om, at kasseobligationer kun kan udstedes som betalbare i dansk mønt, har udvalget været opmærksom på, at denne bestemmelse næppe vil kunne opretholdes ved Danmarks eventuelle tilslutning til en større markedsdannelse. Udvalget går ud fra, at der vil blive taget stilling til dette spørgsmål for alle realkreditinstitutter under ét.

For så vidt angår bestemmelsen om, at der kræves samtykke fra boligministeren til udstedelse af obligationer, der bærer en højere årlig rente end 5½ pct., samt af obligationer, der amortiseres til overkurs eller har varierende rente, bemærkes, at udvalget har været opmærksom på, at såvel realkreditkommissionen af 1933 som. kommissionen vedrørende landbrugets kreditforhold overvejede mulighederne for at give foreningerne adgang til uden nogen begrænsning selv at fastsætte renten. Der var dog ikke i kommissionerne flertal for at anbefale et sådant, forslag. Bl. a. under hensyn til de nævnte kommissioners behandling af problemet, har udvalget ikke ment at burde stille forslag om ændring af den omhandlede bestemmelse på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til stk. 4 bemærkes, at den gældende bestemmelse anvender formuleringen: „Ved en series eller afdelings åbning. . . . .". Det foreslås at slette ordene „eller afdelings" under hensyn til, at kun serieinddelingen betyder en begrænsning af det solidariske ansvar. Tilsvarende ændring foreslås i § 28, stk. 1.

Den gældende lovs § 18, stk. 4, indeholder bl. a. en bestemmelse om, at der i serier, hvor der midlertidigt er fraskrevet medlemmerne ret til ekstraordinært at indfri lånene kontant, skal forbeholdes foreningen adgang til at anvende ordinære afdrag til opkøb af obligationer. En tilsvarende bestemmelse i den oprindelige kreditforeningslov af 1936 blev slettet i 1957 efter ønske fra kreditforeningernes stående fællesudvalg. Stk. 4 er på dette punkt bragt i overensstemmelse med kreditforeningslovens § 24, stk. 4.

ad § 25.

Med hensyn til udvalgets overvejelser angående spørgsmålet om opbygning af hypotekforeningernes reserver henvises til betænkningens kap. 4.

Forslaget svarer med en redaktionel ændring til købstadhypotekforeningslovens § 19.

ad § 26.

Forslaget svarer med en redaktionel ændring til købstadhypotekforeningslovens § 20.

ad § 27.

Forslaget svarer med en redaktionel ændring til købstadhypotekforeningslovens § 21, dog at der — under hensyn til, at landhypotekforeningerne efter forslaget inddrages under loven — er tilføjet en bestemmelse til stk. 2 om, at det samlede udlån i årsberetningen skal opdeles på landbrugsejendomme og andre ejendomme.

ad § 28.

Stk. 1 svarer til den gældende lovs § 22, stk. 1, 1. og 2. punktum, idet man dog har tilføjet en henvisning til de særlige låneformer i stk. 4.

Ifølge den gældende lovs § 22, stk. 1, 3. punktum, skal der ved ydelse af lån i ejendomme, der agtes bebygget, stilles behørig bankgaranti „eller sikkerhed i sådanne aktiver, hvori umyndiges midler kan anbringes". Det må dog formodes, at også andre aktiver end sådanne, hvori umyndiges midler kan anbringes, vil kunne yde tilstrækkelig sikkerhed, og det foreslås derfor at overlade til foreningerne, om den tilbudte sikkerhed kan betragtes som tilstrækkelig betryggende. Efter omstændighederne vil f. eks. kommunal garanti kunne komme i betragtning.

Ifølge den gældende lov (som ændret ved lov nr. 83 af 9. marts 1962) er adgangen til at yde forhåndslån begrænset ved følgende regel:

„Det samlede beløb af sådanne pantebreve må ikke overstige 25 pct. af kasseobligationsgælden i den pågældende åbne serie, men kan dog, så længe medlemmerne af en sluttet serie i medfør af § 16,

stk. 2, er solidarisk ansvarlige for de af den åbne serie udstedte kasseobligationer, andrage indtil 1 mill. kr.". En tilsvarende begrænsning findes i kreditforeningslovens § 28, stk. 1.

Formålet med indførelsen af forhåndslån har først og fremmest været at give bygherren mulighed for ved salg af obligationerne at skaffe sig kendskab til finansieringsvilkårene for det projekterede byggeri. De i lovgivningen fastsatte begrænsninger af størrelsen af forhåndslån skyldes, at den sædvanlige realsikkerhed under byggeriets opførelse er erstattet af bankgaranti eller anden sikkerhed.

Der har navnlig efter krigen været et sådant behov for forhåndslån, at de oprindeligt fastsatte grænser for disse lån har måttet udvides. Enkelte foreninger har dog trods de fastsatte begrænsninger kunnet dække behovet for forhåndslån ved at holde den pågældende serie åben længere end normalt. Ingen forening har hidtil lidt tab ved denne långivning.

Der er ikke i vedtægterne for de i henhold til lov om boligbyggeri oprettede finansieringsinstitutter fastsat nogen begrænsning for ydelse af forhåndslån.

I overensstemmelse hermed samt under hensyn til, at det med henblik på finansieringen af boligbyggeriet må være ønskeligt, at foreningerne har adgang til i videst muligt omfang at yde forhåndslån, synes det ikke påkrævet fortsat at opretholde bestemmelsen om begrænsningen af disse lån, og bestemmelsen foreslås ophævet.

Med hensyn til bestemmelsen i stk. 3 om tilvejebringelse af midlertidig erstatning for den manglende balance mellem pantebreve og kasseobligationer er det i den gældende lovs § 22, stk. 2, bestemt, at dette skal ske gennem tilgodehavender hos nationalbanken, egne kasseobligationer „eller gennem sådanne aktiver, hvori umyndiges midler kan anbringes".

I stedet for kravet om aktiver, hvori umyndiges midler kan anbringes, foreslås det at tillade anvendelse af andre aktiver, som yder tilsvarende sikkerhed som tilgodehavender hos nationalbanken eller egne kasseobligationer.

Stk. 4 svarer — med en enkelt ændring, jfr. nedenfor — til den gældende regel, således som denne er formuleret ved lov nr. 83 af 9. marts 1962. Denne foreskriver, at det samlede beløb af kasseobligationer, der sættes i cirkulation ved denne långivning, *ikke på noget tidspunkt* må overstige det beløb, der kan forrentes og amortiseres gennem de halvårlige ydelser af medlemspantebrevene. Udvalget er af den opfattelse, at denne sidste formulering ikke er tilstrækkelig exact i en hypotekforeningslov, da balancen mellem pantebreve og kasseobligationer er en hjørnesten i realkreditsystemet. Man har derfor brugt formuleringen i lov nr. 83 af 9. marts 1962, idet man dog har strøget ordene „ikke på noget tidspunkt", da denne rigoristiske form muligvis kan give anledning til visse vanskeligheder ved praktiseringen af danne låneform.

For de i medfør af lov om boligbyggeri oprettede finansieringsinstitutter foreskriver loven kun, at pantebrevene skal være udstedt på sådanne vilkår, at pantebrevene og terminsydelserne deraf *gennemsnitligt* afgiver fornøden dækning for instituttets løbende forpligtelser.

Det foreslås at slette ordene „på noget tidspunkt" i den gældende bestemmelse.

Stk. 5 svarer til købstadhypotekforeningslovens § 22, stk. 3, og til kreditforeningslovens § 28, stk. 3. Efter disse regler kan medlemspantebreve ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Der kan imidlertid forekomme tilfælde, hvor det kan være i foreningens interesse at kunne sælge et pantebrev for at begrænse et tab. Der kan herved henvises til, at der i statutterne for Ny Jydsk Land-Hypotekforening er formuleret en sålydende und-

„Undtagelsesvis kan afhændelse — bortset fra det personlige og solidariske ansvar — dog finde sted, når der kun på denne måde kan opnås en for foreningen forsvarlig ordning af forholdene med hensyn til en ejendom, i hvilken foreningens lån er nødlidende".

Denne bestemmelse anvendes kun i særlige undtagelsestilfælde og finder navnlig anvendelse ved landbrugsejendomme. Såfremt en landbrugsejendom skal til tvangsauktion, vil foreningen ofte stå i den situation, at den for at begrænse tabet mest muligt må overtage den pågældende ejendom og drive denne for et kortere eller længere tidsrum, indtil ejendommen kan videresælges. Denne fremgangsmåde kan volde en del vanskeligheder, idet det kan være besværligt for en hypotekforening at skulle drive en landbrugsejendom, indtil denne kan videresælges.

Foreningen har derfor i sådanne tilfælde anvendt den fremgangsmåde, at man har solgt pantebrevet for en vis del af restgælden, men således at det af transporten på pantebrevet udtrykkeligt fremgår, at transporten kun er meddelt under forudsætning af, at pantebrevet kun benyttes ved ejendommens erhvervelse ved den forestående auktion og umiddelbart derefter kvitteres til aflysning ved tingbogen.

Det må formentlig erkendes, at en sådan fremgangsmåde kan være hensigtsmæssig, men da en fravigelse af den gældende absolutte regel synes at rumme visse betænkeligheder, har man afstået fra at foreslå en særregel herom.

ad § 29.

Købstadhypotekforeningslovens § 23, stk. 1, indeholder følgende bestemmelse:

„Ved opgørelsen af regnskabet skal værdipapirer, der tilhører foreningen og er genstand for offentlig kursnotering, ansættes til et gennemsnit af den ved regnskabsårets afslutning senest noterede køberkurs og de tilsvarende kurser i de nærmest foregående 9 år. Kursen kan dog ikke overstige udtrækningskursen. Andre aktiver ansættes til deres virkelige værdi". En tilsvarende bestemmelse findes i kreditforeningslovens § 29, stk. 1.

Denne bestemmelse blev i 1936 indsat i de 2 love efter forslag fra realkreditkommissionen af 1933. Bestemmelsen blev formuleret på grundlag af reglen i § 13, stk. 2, i bankloven af 15. april 1930, hvorefter banker skal optage fondsbeholdningen til køberkursen ved regnskabsårets afslutning, og reglen i § 13, stk. 3, i sparekasseloven af 4. oktober 1919, hvorefter sparekasser kan opføre obligationer, der har været i sparekassens besiddelse i mere end 1 år, til et gennemsnit af den ved regnskabsafslutningen senest noterede køberkurs og de tilsvarende kurser i de nærmest foregående år, i hvilke sparekassen har besiddet obligationerne, dog højst 9 år.

Den nævnte regel i sparekasseloven er senere blevet ændret ved lov nr. 343 af 23. december 1959. Ved denne ændring blev der i regnskabsmæssig henseende gennemført en deling af en sparekasses obligationsbeholdning, således at de obligationer, der hører til likviditetsreserven, altid opføres til dagskurs, medens obligationer, der indgår i sparekassens mere varige anlægsbeholdning, opføres enten til anskaffelsesprisen eller til dagskursen.

I overensstemmelse med den stedfundne udvikling foreslås det, at man også for hypotekforeningernes vedkommende opgiver 10 års gennemsnitsreglen og går over til at opgøre offentligt noterede værdipapirer efter seneste køberkurs som den „værdimåler", der giver det mest korrekte udtryk for fondsbeholdningernes værdi.

Stk. 3 og stk. 4 svarer med en redaktionel ændring til de nugældende regler.

Med hensyn til anbringelse af foreningernes midler indeholder den gældende lovs § 23, stk. 4, følgende bestemmelse: „Den del af foreningens til rådighed værende midler, som ikke er anbragt i bank, sparekasse, postgiro eller kassebeholdning, i reservefondsobligationer ved overtagne panters bortsalg eller midlertidigt anvendt til overtagelse af panter, skal anbringes i stats-, kommune- og kreditforeningsobligationer eller egne kasseobligationer. For fremtidig åbnede serier kan højst tredjedelen af fondsbeholdningen bestå af foreningens egne kasseobligationer".

Den tilsvarende bestemmelse i kreditforeningslovens § 29, stk. 5, foreskriver, at den del af foreningens midler, som ikke er anbragt på den nævnte måde, „skal anbringes i de af foreningen udstedte kasseobligationer eller efter de for anbringelse af umyndiges midler gældende regler".

Fra hypotekforeningernes side er der fremsat ønske om en friere adgang til anbringelse af foreningernes midler. Ud fra en sikkerhedsmæssig betragtning synes det rimeligt at tillade hypotekforeningerne at anbringe deres midler efter de regler, som er fastsat i lovgivningen for livsforsikringsselskabers anbringelse af de til dækning af forsikringsfonden afsatte midler, jfr. forslagets stk. 5. De gældende regler herom er fastsat senest ved lov nr. 147 af 13. maj 1959 om forsikringsvirksomhed. Lovens § 68, stk. 1 og 2, har følgende formulering:

„De til dækning af forsikringsfonden afsatte midler skal anbringes på følgende måde:

a) i obligationer udstedt eller garanteret af den danske stat,
b) i obligationer udstedt af danske kreditforeninger og hypotekforeninger eller af finansieringsinstitutter, der er godkendt af boligministeren i medfør af § 4 i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri, samt, for så vidt og i det omfang bestemmelse herom træffes af handelsministeren efter forhandling med forsikringsrådet, i obligationer udstedt af andre danske finansieringsinstitutter,[1])
c) i indlånsbeviser fra danske banker eller sparekasser,
d) i obligationer udstedt eller garanteret af danske kommuner,
e) i lån sikret ved tinglyst panteret i faste ejendomme, i hvilke umyndiges midler vil kunne anbringes, dog ikke ud over to tredjedele af den offentlige vurdering til ejendomsværdi,
f) i lån mod pant i selskabets egne forsikringer indtil deres genkøbsværdi,

[1]) I henhold til lov nr. 278 af 7. juli 1960 om et finansieringsinstitut for landbrug m. v. kan forsikringsfondens midler anbringes i obligationer udstedt af Dansk Landbrugs Realkreditfond.

g) i lån mod sikkerhed, som må anses for lige så betryggende som de under litra e nævnte, og i værdipapirer, som efter deres art og den sikkerhed, de frembyder, kan stilles i klasse med de under litra a-d nævnte,

h) i fast ejendom, som selskabet ejer, og hvori det har sit hovedkontor, eller i andre af dets faste ejendomme, såfremt disse er af den i litra e nævnte art, dog i intet tilfælde ud over fire femtedele af den offentlige vurdering til ejendomsværdi.

Af de til dækning af forsikringsfonden afsatte midler vil indtil 15 pct. kunne anbringes på anden måde end ovenfor under litra a-h anført, dog i intet tilfælde i aktier ud over 15 pct. af et og samme selskabs aktiekapital".

Hypotekforeningerne har endvidere ønsket tilladelse til at anbringe indtil to trediedele af fondsbeholdningen i egne kasseobligationer. Den gældende lovs bestemmelse om, at højst en tredjedel af fondsbeholdningen må anbringes i egne kasseobligationer, må ses på baggrund af krisen i 30erne og i ønsket om størst mulig spredning af risikoen. Efter den siden 1936 stedfundne konsolidering synes det ikke betænkeligt at imødekomme hypotekforeningernes ønske.

Der er hverken for kreditforeningerne eller for de i henhold til lov om boligbyggeri oprettede finansieringsinstitutter fastsat en tilsvarende begrænsning i adgangen til at anbringe fondsbeholdningen i egne kasseobligationer.

ad § 30.

Ved købstadhypotekforeningslovens § 24, stk. 1, blev det bestemt, at den ved loven indførte aldersgrænse på 70 år for direktører, vurderingsinspektører, revisorer og tjenestemænd ikke skulle gælde for de ved lovens ikrafttræden ansatte personer. Denne bestemmelse foreslås opretholdt, og tilsvarende overgangsbestemmelser foreslås gennemført for de personer, for hvilke der nu foreslås indført en aldersgrænse, jfr. lovforslagets § 10, stk. 2 og 3.

Under hensyn til den særlige stilling, som medlemmerne af repræsentantskabet i Ny Jydsk Land-Hypotekforening indtager, jfr. betænkningens kap. 3, foreslås det i stk. 3, at aldersgrænsen på 70 år også skal gælde for de pågældende — dog med samme overgangsordning som ovenfor foreslået.

Købstadhypotekforeningslovens § 24, stk. 2, indeholder følgende bestemmelse:

„I købstadhypotekforeninger, hvis medlemmer af tilsynsrådet ved lovens ikrafttræden foretager indstilling i lånesager, kan denne ordning efter tilsynsrådets og direktionens bestemmelse fortsættes, for så vidt angår de medlemmer af tilsynsrådet, som den 1. januar 1936 fungerede som låneindstillende medlemmer af dette".

Efter at Husmandshypotekforeningen i efteråret 1962 har afskaffet repræsentanternes (tilsynsrådsmedlemmernes) låneindstillingsret, har ingen tilsynsrådsmedlemmer i hypotekforeningerne længere denne ret. Derimod foretager tilsynsrådsmedlemmerne i nogle foreninger panteeftersyn, og det foreslås derfor i stk. 4 at gennemføre en overgangsordning for afvikling af denne funktion.

Repræsentantskabet i Ny Jydsk Land-Hypotekforening indtager en noget anden stilling end tilsynsrådet i de øvrige foreninger. Det er dog en forudsætning for at opretholde repræsentanternes låneindstillingsret og deltagelse i panteeftersyn i denne forening, at der ved statutbestemmelse foretages en indskrænkning af repræsentanternes parlamentariske beføjelser derved, at de afgiver beføjelsen til at vælge 3 af tilsynsrådets 5 medlemmer, jfr. nærmere betænkningens kap. 3.

Stk. 5 er i overensstemmelse med den nugældende regel.

Med hensyn til stk. 6 bemærkes, at de om Jydsk Land-Hypotekforening anførte love vedrører de i forbindelse med foreningens rekonstruktion i 1932 vedtagne love. Lov nr. 160 af 11. maj 1935 vedrørende Østifternes Land-Hypotekforening og Husmandshypotekforeningen gav på baggrund af krisen i 30erne de to foreninger adgang til under nærmere angivne forudsætninger at forhøje reservefondsbidraget i åbne serier.

BILAG

Aarhus, 11. april 1962. **Bilag 1.**

Til formanden for boligministeriets udvalg vedrørende købstadhypotekforeningsloven, hr. kontorchef Johs. Bløcher, R. Boligministeriet, København K.

I udvalgsmødet nr. 7 af 22. marts 1962 uddybede formanden nærmere planen om at søge Husmandshypotekforeningens udlånsområde begrænset til Jylland, og således at denne forening får adgang til at yde lån med pant i såvel grund- som landbrugsejendomme beliggende sammesteds, uanset disses størrelse. I tilslutning til forhandlingerne herom gjorde jeg bl. a. opmærksom på, at en sådan plan måtte forventes at blive mødt med kraftig modstand fra de jyske foreningers side. Da formanden imidlertid efter de stedfundne forhandlinger mente at kunne konstatere, at der i udvalget er flertal for at søge Husmandshypotekforeningen omplantet til Jylland, aftaltes det, at jeg skulle drøfte planen med de to jyske hypotekforeninger (Jydsk Hypotekforening og Ny Jydsk Land-Hypotekforening). I nævnte møde behandlede man også det tidligere fremsatte forslag gående ud på, at de to store jyske foreninger skulle have Jylland som failles udlånsområde, og i tilslutning hertil bemærkede formanden, at selv om de to foreninger skulle blive enige om fælles udlånsområde, kunne man naturligvis ikke udelukke, at Husmandshypotekforeningen alligevel blev omplantet til Jylland.

Efter at have drøftet planen med direktør Smedegaard Andersen, Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforenings tilsynsråd, skal jeg som resultat heraf foreløbig bemærke:

1. Forslaget om en udvidet Husmandshypotekforening i Jylland vil betyde et væsentlig brud på den hidtil foreliggende realkreditmæssige situation i denne landsdel, hvorefter der altid blandt de i Jylland hjemmehørende kredit- og hypotekforeninger stort set har været en klar geografisk og saglig betonet grænse mellem foreningernes udlånsområder.

2. Oprettelse af en ny hypotekforening i Jylland vil formentlig medføre, at de vanskeligheder, der nu er i østifterne vedrørende udlånsområderne, i tilsvarende grad vil blive overført til Jylland.

3. Oprettelse af en ny hypotekforening på den jyske halvø vil næppe virke stabiliserende på obligationskurserne.

4. Den fremsatte plan skønnes ikke at stemme med de af udvalgets bestræbelser, der går ud på at finde frem til en løsning af problemet om udlånsområderne under iagttagelse af de fordele, der måtte være knyttet til stordriften.

5. Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforening tager bestemt afstand fra den tanke, at der oprettes en ny, udvidet hypotekforening i Jylland, og de finder at planen herom i en ikke ringe grad beror på en fejlvurdering af situationen i denne landsdel. De to foreninger henviser til deres allerede indgåede overenskomst, som udvalget også skønnes at have acquiesceret ved, hvorefter Jydsk Hypotekforenings fremtidige udlånsområde skulle være købstæderne med de i disse til enhver tid indlemmede arealer, medens Ny jydsk Land-Hypotekforenings udlånsområde skulle være Jylland uden for købstæderne, og de to foreninger er enige om at protestere såvel mod oprettelsen af en ny, udvidet hypotekforening i Jylland, som mod ophævelse af de aftalte fremtidige udlånsområder.

6. Såfremt planen om oprettelse af en ny, udvidet hypotekforening i Jylland fastholdes af udvalgets flertal og agtes medtaget

i dets betænkning, skal jeg anmode udvalget om forinden at tage en forhandling med de jyske hypotekforeninger om planen. Endvidere anmoder jeg om, at resultatet af denne forhandling medtages i betænkningen. Begrundelsen herfor er denne, at det skønnes rimeligt, at lovgivningsmagten fra første færd måtte være klar over, at de jyske foreninger bestemt må modsætte sig udvalgsflertallets nu fremsatte forslag til løsning af spørgsmålet om Husmandshypotekforeningens fremtidige virkeområde i Jylland.

Det tilføjes, at jeg har orienteret direktør Raaen, Ålborg Hypotekforening, om planen. De tre jyske hypotekforeninger forbeholder sig i øvrigt hver for sig og i fællesskab at fremkomme med yderligere kommentarer og indsigelser, såfremt udvalgsflertallet måtte beslutte sig til at medtage den omhandlede plan i betænkningen.

Deres ærbødige

H. F. Jegsen.

Bilag 2.

Til udvalget vedrørende hypotekforening sloven ved formanden, hr. kontorchef Johs. Bløcher, R., boligministeriet, København K.

Da Jydsk Hypotekforening ikke er repræsenteret i udvalget, ønsker foreningens tilsynsråd og direktion at fremkomme med følgende:

Efter den os givne orientering skulle udvalgets flertal påtænke at foreslå, at der ved de forestående ændringer i købstadhypotekforeningsloven oprettes en ny hypotekforening i Jylland med ubegrænsede udlånsrettigheder i samtlige grundejendomme i Jylland, hvori hypotekforeningslån ifølge gældende love i det hele taget må anbringes, altså spændende over så vidt forskellige panter som godser, proprietær går de, almindelige gårdmandsbrug, husmandsbrug, almindelige beboelsesejendomme og erhvervsejendomme på landet, i stationsbyerne, købstadmæssige bebyggelser og købstadejendomme med blandt andet store bygningskomplekser af erhvervsmæssig karakter, ejendomme af blandet karakter og rene beboelsesejendomme af enhver art. Det skulle således være en ny jysk storhypotekforening.

For så vidt man vil kalde dette en omplantning af Husmandshypotekforeningen for Danmark til Jylland, er dette jo kun en camouflering. Husmandshypotekforeningen for Danmark, der har hovedsæde i København, og som kun kan give lån i mindre ejendomme på landet, derunder købstædernes landdistrikter, markjorderne, vil jo faktisk ikke have megen anden lighed med den nye hypotekforening end den lighed, som ligger i ordet hypotekforening. Den kan end ikke — uden at virke helt vildledende — fortsætte under det navn, under hvilket den skal omplantes, og som dækker dens nuværende formål og virke; men den må i dens nye skikkelse have et nyt navn, forskellig fra de for tiden i Jylland eksisterende foreninger. Det bliver altså, og det må være udenfor enhver diskussion, også under denne form en helt ny hypotekforening, der oprettes i Jylland.

Det bliver også en helt ny foreteelse. I hvert fald i det sidste halve århundrede har ingen fundet anledning til oprettelse af nogen ny kreditforening eller hypotekforening i Danmark, bortset fra Sønderjyllands Kreditforening ved genforeningen, eller til væsentlige ændringer i de bestående foreningers forhold.

For os at se kan der ikke være nogen rimelig begrundelse for nu at fremkomme med forslag om oprettelse af et sådant nyt realkreditinstitut, og vi må formene, at det må være et uheldigt tidspunkt nu at fremkomme med forslag om oprettelse af en ny hypotekforening på. Det er jo ingen hemmelighed, at der er delte meninger om, hvorvidt og hvor længe hypotekforeningerne i det hele taget skal være delagtige i finansieringen af det fremtidige boligbyggeri, og allerede nu har 3. prioritetsinstitutterne ret til at give deres lån, som udtrykkeligt benævnes „sekundære" lån, næst kreditforenings- eller andre 1. prioritetslån. Fremtiden for hypotekforeningerne tegner sig derfor usikker, og det synes da alene af den grund ikke at kunne være rigtigt på nærværende tidspunkt at foreslå oprettelse af en helt ny hypotekforening med alle de konsekvenser, som dette vil føre med sig.

Oprettelse af en ny hypotekforening i Jylland — hvad enten det camoufleres som omflytning af Husmandshypotekforeningen til Jylland eller ikke — vil ikke alene betyde en fuldstændig omkalfatring af den sekundære realkredits forhold i Jylland, men også en omkalfatring af det hovedprincip, på hvilket organisationen af realkreditten i Jylland hviler og alle dage har hvilet. Landkreditforeningen i Viborg har sit virke begrænset til landejendomme i Øst- og Nordjylland og Den vest- og sønderjydske Kreditforening til ejendomme i Vest- og Sydjylland. Ny jydske Kjøbstad-Creditforening i Århus har til låneområde de jyske købstæder og kreditforeningen i Hernning grundejendommene uden for købstæderne. På lignende måde er formidlingen af

den sekundære realkredit gennem hypotekforeningerne i Jylland organiseret. Undtagelser fra dette hovedprincip er kun gjort ved de for Husmandskreditforeningen for mindre Ejendomme på Landet gældende særlige forhold og Sønderjyllands Kreditforening med sin historiske forklaring samt enkelte andre mindre væsentlige afvigelser med forskellig speciel forklaring.

Vil man nu foretage en omkalfatring af realkreditforholdene i Jylland ved at lade dette hovedprincip erstatte af et andet princip med konkurrerende ligestillede realkreditinstitutioner i hvert område, må man da efter vor mening begynde med de store og stærke kreditforeninger og ikke med de i forhold til disse små hypotekforeninger, hvis medlemmers vilkår vil blive absolut ringere, dersom der skulle blive tale om en deling med en ny altomfattende hypotekforening.

Vi har i Jydsk Hypotekforening fælles låneområde med Ny jydske Kjøbstad-Creditforening. Købstadkreditforeningens udlån var pr. 1. april 1940 448.000.000 kr. og pr. 1. april 1961 1.402.000.000 kr. i restgæld. Jydsk Hypotekforening havde i restgæld pr. 1. april 1940 120.000.000 kr. og pr. 1. april 1961 390.000.000 kr., altså ca'. 27 pct. af kreditforeningens udlån pr. 1. april 1940 og ca. 28 pct. af kreditforeningens udlån pr. 1. april 1961.

Nu skulle altså købstadkreditforeningen beholde sit område udelt og Jydsk Hypotekforening dele sit område med en ny jysk storhypotekforening. Det forekommer os, at enhver må kunne se det selvmodsigende og for Jydsk Hypotekforening, *altså dens interessenter,* uantagelige deri.

Ligesom købstadkreditforeningen gennem al sin tid alene har betjent de jyske købstæder med den primære realkredit, har Jydsk Hypotekforening gennem hele sin eksistens, hvilket vil sige henimod 63 år, alene betjent de jyske købstæder med den sekundære realkredit, og vi tør sige, at de er betjent på en god måde og til almindelig tilfredshed og i hvert fald under alle omstændigheder på en mindst lige så god og tilfredsstillende måde, som man er blevet betjent på i østifterne, hvor man har haft to eller flere ligestillede foreninger i konkurrence. Vi behøver kun at henvise til den ejerskiftestatistik, som hvert år udgives ved ministeriets foranstaltning. Eksempelvis skal blot nævnes, at den for året 1939 ved berigtigede ejerskifter i Ny jydske Kjøbstad-Creditforening konstaterede behæftelsesprocent var på ca. 49, medens den tilsvarende i østifterne var på ca. 46. Tilsvarende lå behæftelsesprocenten i Jydsk Hypotekforening på ca. 65 og i østifterne i et enkelt tilfælde på 55,8, men ellers derunder. I 1959 var den gennemsnitlige behæftelsesprocent i Ny jydske Kjøbstad-Creditforening på 35,8, der var højere end nogen tilsvarende konstateret gennemsnitlig behæftelsesprocent i østifterne. For 1959 viser ejerskiftestatistikken i Jydsk Hypotekforening en gennemsnitlig behæftelsesprocent på 47,7. Bortset fra Østifternes Land-Hypotekforening ligger alle foreninger i østifterne i gennemsnit derunder. Denne ejerskiftestatistik viser sammen med mange andre ting, at det i Jylland gældende hovedprincip, som vi herovre finder at være det sundeste og *specielt for hypotekforeningerne under de skiftende forhold, der også i fremtiden vil kunne ventes, absolut mest betryggende,* i praksis har virket mindst lige så godt som det i østifterne gældende hovedprincip med konkurrerende foreninger indenfor samme geografiske område. Vi har herovre visse erfaringer, som ikke opfordrer til eksperimenter.

Hvad skulle da være formålet med en ny forening? 0g hvordan vil det gå en sådan hypotekforening og de andre konkurrerende hypotekforeninger i skiftende tider? Konsekvenserne er uoverskuelige.

Jydsk Hypotekforening er blandt andet i kraft af sin størrelse i stand til at give sine medlemmer de bedst mulige vilkår, der ikke er meget ringere end de vilkår, som kreditforeningerne kan give deres interessenter, men skal hypotekforeningen fortsat være i stand til at give sine interessenter sådanne vilkår, forudsætter det, at foreningen bliver i stand til at vokse i samme forhold som købstadkreditforeningen, og det forudsætter ubetinget, at den ikke skal dele sit låneområde med andre.

Alle jyske foreninger har udtrykt ønske om for tiden i alt væsentligt at bibeholde den ordning, som nu er gældende i Jylland, og vi er enige om alvorligt at advare mod de uoverskuelige konsekvenser af oprettelsen af en ny hypotekforening i Jylland.

Disse foreninger er vel at mærke de foreninger, der er skabt af selve landsdelens interesserede befolkning, og som varetager opgaverne og udøver deres virksomhed på selvstyrende grundlag.

Det er ikke, fordi vi finder afgrænsningen af det geografiske område mellem Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforening rationel. Det har vi gjort rede for i skrivelse af 3. juni 1961 af følgende indhold:

„. . . . .vi fra Jydsk Hypotekforenings side ønsker at stille forslag til fastsættelse af Jydsk Hypotekforening og Ny jydsk Land-Hypotekforenings låneområder. Vi stiller det forslag, at Jydsk Hypotekforenings udlånsområde sættes til at være de jyske købstæder med de umiddelbart dertil grænsende kommuner med bymæssig bebyggelse, og at Ny jydsk Land-Hypotekforenings udlånsområde bliver den øvrige del af Jylland, altså de egentlige landdistrikter.

Forholdet er jo det, at de største købstæder nu ikke alene er vokset ud over de egentlige bygrunde og har fyldt markjorderne, men også er vokset ud over kommuneskellene og faktisk sammenbygget nu fylder en stor del af de til købstæderne grænsende tidligere omegnskommuner. Den samlede bebyggelse udgør bebyggelsesmæssigt en bymæssig enhed, hvor alene divergerende kommunalpolitiske hensyn hindrer en sammenlægning til en også i kommunalpolitisk henseende fælles købstadkommune.

Ved en fastsættelse af udlånsområderne for de to hypotekforeninger på denne måde vil man få en naturlig afgrænset deling af de to foreningers arbejdsområde, og de to foreninger vil fremtidig komme til at virke på en måde, som er i overensstemmelse med formålet med deres oprettelse og hele virksomhed, og som også bringer bedre overensstemmelse mellem arten af ejendommene, som skal være i fælles faregruppe.

Vi modtager til stadighed henvendelser om lån i de omtalte distrikter, hvormed Jydsk Hypotekforenings låneområd eefter forslaget udvides, og når vi atter og atter må afvise henvendelserne, er det de pågældende komplet umuligt at forstå, at de med deres ejendomme, som de med rette betragter som købstadejendomme, skal henvises til at tage lån i landhypotekforeningen i stedet for i købstadhypotekforeningen."

Det var os imidlertid ikke muligt at opnå nogen forståelse eller tilslutning fra landhypotekforeningens side vedrørende dette forslag. Da imidlertid den foreslåede ændring af de geografiske grænser for vore respektive udlånsområder ville betyde en forandring af de hele tiden gældende grænser og *da købstadkreditforeningen har samme grænser over for Kreditforeningen af Grundejere 'på Landet i Jylland,* indgik vi på at frafalde vort i nævnte skrivelse fremsatte velbegrundede forslag under forudsætning af, at status quo blev opretholdt med de jyske købstæder og deri indlemmede distrikter som vedvarende låneområde for Jydsk Hypotekforening, således at som hidtil kun Jydsk Hypotekforening kunne yde hypotekforeningslån i dette område. Det er vor opfattelse, at vi dermed bedst sikrede stabiliteten, konsolideringen og kontinuiteten i den af hypotekforeningerne administrerede del af den sekundære realkredit i Jylland til gavn for vore medlemmer og det lånsøgende publikum, som fremtidig ville blive vore medlemmer.

Hvis man mod forventning alligevel skulle gå over til under den ene eller anden form at oprette en ny hypotekforening med udlånsret i de jyske købstæder i Jylland, vil vi naturligvis genoptage vort forslag og formentlig udvide det til at omfatte andre købstadmæssige bebyggelser inden for det jyske område. Det bliver vi simpelt hen nødt til af hensyn til vor forenings trivsel, vore medlemmers interesser. Vi forbeholder os i det hele taget vor stilling, såfremt der overhovedet skal gøres væsentlige forandringer i de eksisterende forhold.

Vedrørende Husmandshypotekforeningen for Danmark ønsker vi at bemærke, at den ifølge sit formål og sit virke gennem hele sin eksistens har nøjagtig den samme stilling i den sekundære realkredit, som husmandskreditforeningerne har i den primære realkredit. Forholdene har ikke ændret sig mere for Husmandshypotekforeningen, end de har for husmandskreditforeningerne. Har de ændret sig mere, må det i hvert fald være i gunstig retning for hypotekforeningen, derunder navnlig også ved de nye låneformer og høj forrentede lån med deraf efter karakteren af de optagne forudprioriterede lån følgende lavere pålydende beløb af en væsentlig del af 1. prioritets lånene. Dette

synes også at fremgå deraf, at foreningens lånevirksomhed indtil 1939, altså i en tidsperiode, hvori hypotekforeningernes virksomhed i det hele var af afgørende betydning for byggeriet, ikke havde været større end, at foreningens nettoudlån udgjorde ca. 4 mill. kr.

Mener Husmandshypotekforeningen nu, at der ikke længere i østifterne er brug for den til løsning af den særlige opgave, hvorfor den er dannet og indtil denne dag har virket, nemlig at formidle den sekundære realkredit i *mindre* ejendomme på landet i Danmark, så er der så meget mindre brug for den i Jylland, hvor den kun har ca. 37 pct. af sit udlån.

Det er jo heller ikke det, Husmandshypotekforeningen vil, og kan ikke være det ifølge den målsætning, som foreningen skylder hele sin eksistens og hvorpå dens grundlag og virke hviler. Den ønsker kun at få udlånsretten indenfor sit nuværende udlånsområde udvidet til at gælde alle parcelhuse til én eller to familier. Da Husmandshypotekforeningen allerede nu i kraft af de gældende bestemmelser har og som følge af de forhøjelser af udlånsbeløbene, som stadig finder sted, fremdeles vil have udlånsret i en meget væsentlig del af denne kategori af ejendomme, skulle dette vel ikke i og for sig være et stort spørgsmål.

Det burde ikke kunne være et spørgsmål af nogen større betydning for de andre hypotekforeninger, og specielt når man har sin udlånsvirksomhed baseret på, at der i hvert område skal være to eller flere ligestillede foreninger i konkurrence, må det vel være af underordnet betydning, om det lånsøgende publikum også får adgang til i parcelhuse at indhente tilbud fra Husmandshypotekforeningen. Det må for os at se i det hele — også i forhold til husmandskreditforeningerne — være et spørgsmål af helt uvæsentlig betydning.

Det er i hvert fald et spørgsmål, som efter vor mening ikke bør have nogen indflydelse på ordningen i sin helhed af den sekundære realkredit i Jylland, og som aldrig skulle kunne føre til oprettelse af en ny hypotekforening i Jylland.

Jylland er ganske vist arealmæssigt langt større end østifterne, men jo ikke befolkningsmæssigt. De jyske købstæder har efter folketællingen i 1960 et samlet indbyggerantal på 768.573, disses forstæder 117.660 og bymæssige bebyggelser på landet (over 1.200 indbyggere) 146.003 foruden flækkernes 9.596, i alt 1.041.832. 1 østifterne er de tilsvarende tal: hovedstadsområdet 1.348.454, købstæderne 463.317, disses forstæder 65.145 og de bymæssige bebyggelser 72.092 eller i alt 1.949.013. Det vil sige, at østifterne i de bymæssige bebyggelser af forskellig art har omtrent dobbelt så stort et indbyggerantal som Jylland, og det vil atter sige, at østifternes hypotekforeninger i disse bebyggelser skulle have henimod dobbelt så store udlånsmuligheder i de grundejendomme, hvorom sagen vel må siges at dreje sig, end de jyske hypotekforeninger i tilsvarende områder i Jylland. Det stemmer vel ganske godt med forholdet mellem de eksisterende hypotekforeninger henholdsvis i østifterne og Jylland.

Efter den os givne orientering går planerne nu ud på at sammenlægge Københavns Hypotekforening og Østifternes Hypotekforening, hvorved man får langt den største hypotekforening i landet. Uden at vi skal blande os i de interne forhold mellem hypotekforeningerne i østifterne, må vi sige, at vi finder denne rationalisering meget fornuftig. Hvis imidlertid eventuelle planer om en ny hypotekforening i Jylland fremmes, skulle der altså blive 4 hypotekforeninger i Jylland, inklusive Ålborg Hypotekforening, og 3 hypotekforeninger i østifterne med de der værende langt større udlånsmuligheder. Det vil atter sige, at man i østifterne i høj grad søger rationalisering gennem større foreninger og i Jylland vil gå den modsatte vej med deling af de der eksisterende foreninger.

Vi skal til slut bemærke, at vi forventer, at udvalget, når der skal tages endelig stilling til sagen, ikke vil stille forslag om en ny altomfattende hypotekforening i Jylland — ved omdannelse af Husmandshypotekforeningen eller på anden måde.

Århus, den 18. juli 1962.

På tilsynsrådets vegne:	På direktionens vegne:
Louis Ernst.	**Smedegaard Andersen.**

NY JYDSK LAND-HYPOTEKFORENING
ÅRHUS

Bilag 3.

Til formanden for boligministeriets udvalg vedrørende købstadhypotekforeningsloven, hr. kontorchef Johs. Bløcher, R., boligministeriet, København K.

Efter at det over for os er oplyst, at udvalget i dets betænkning vedrørende den nye hypotekforeningslov agter at stille forslag om oprettelse af en ny universal hypotekforening i Jylland, uanset at forslaget herom under et møde i Århus den 13. juni 1962 med udvalgets medlemmer og repræsentanter fra de tre i Jylland hjemmehørende hypotekforeninger som deltagere stærkt blev frarådet fra foreningernes side, skal vi herved nærmere præcisere vore betænkeligheder ved det pågældende forslag, der går ud på — foruden at oprette en ny hypotekforening i Jylland — at nedlægge Husmandshypotekforeningen for Danmark.

Vi er bekendt med indholdet af de indvendinger mod oprettelse af en ny hypotekforening i Jylland, der i skrivelser af 18. juli 1962[1]) og 11. april s. å.[2]) er tilgået udvalget henholdsvis fra Jydsk Hypotekforening, Århus, og direktør H. F. Jegsen, smst., og vi kan ganske tiltræde de i disse skrivelser anførte synspunkter.

Vi skal særligt understrege de i Jydsk Hypotekforenings redegørelse anførte oplysninger af statistisk art vedrørende ejerskifter og befolkningstal henholdsvis på øerne og i Jylland. Det ses klart heraf, at der ikke foreligger saglige eller geografiske holdepunkter af en sådan beskaffenhed, at de kan motivere et forslag om nedlæggelse af en landsomspændende hypotekforening og oprettelse af en ny i Jylland. At en sådan omordning af foreningsforholdene og udlånsmulighederne af konkurrencemæssige grunde skulle være påkrævet, vil formentlig kunne lades ude af betragtning under hensyn dels til, at det under mødet den 13. juni 1962 i Århus blev oplyst, at der ikke mærkes noget til den konkurrencemulighed, der eksisterer inden for hypotekforeningerne i østifterne, og dels til at 3. prioritetsinstitutterne, der har ret til at yde sekundære lån, ganske simpelt vil trænge hypotekforeningerne ud, såfremt disse ikke udnytter den dem givne koncession på en for låntagere og obligationsejere forsvarlig måde.

Af vedlagte oversigt vedrørende kredit- og hypotekforeningernes udlån på hovedstol pr. 31. marts 1957 og 31. marts 1962 fremgår det bl. a., at hypotekforeningerne på øerne i denne 5-års periode har haft en udlånsfremgang på 561.532.200 kr. med 72,2 pct. i gennemsnit. Husmandshypotekforeningen har haft den største forholdsmæssige fremgang, nemlig fra 30.097.600 kr. til 91.213.100 kr. eller 203,1 pct. De jydske hypotekforeninger har i samme tidsrum haft en udlånsfremgang på 529.090.900 kr. med 108 pct. i gennemsnit, og også her viser Husmandshypotekforeningens udlån den største forholdsmæssige stigning fra 9.298.900 kr. til 53.619.700 kr. eller 476,6 pct.

Af disse tal ses det, at Husmandshypotekforeningen inden for de lånerammer, der er givet den, hævder sig smukt i fremgangsmæssig henseende i forhold til de øvrige foreninger.

Af den nævnte oversigt vil det endvidere ses, at der i forhold til kreditforeningerne er sket følgende procentvise fremgang i hypotekforeningernes udlån i bemeldte 5-års periode:

Hypotekforeningslån i procent af kreditforeningslån:

Østifterne	1957	13,4 pct.
	1962	14,9 -
	fremgang	1,5 pct.
Jylland	1957	11,8 pct,
	1962	15,8 -
	fremgang	4,0 pct.

[1]) Bilag 2. [2]) Bilag 1.

Når det tages i betragtning, at kreditforeningernes udlån i 5-års perioden er steget som følger:

I østifterne med 54,5 pct. og
i Jylland med 55,7 pct.,

må det erkendes, at de foreninger, der yder hypotekforeningslån i Jylland, uanset at der mellem dem er færre konkurrencemuligheder end mellem foreningerne i østifterne, tilsyneladende har udnyttet udlånsmulighederne mest effektivt.

I øvrigt har vi ikke hidtil fremsat noget krav om udvidelse af vor forenings låneområde, og grunden hertil er denne, at de i Jylland hjemmehørende foreninger er enige med hensyn til omfanget af områderne, men kommer der en ny forening i Jylland, forbeholder vi os at kræve en udvidelse af vor forenings udlånsområde.

Som nævnt i den føromtalte redegørelse fra Jydsk Hypotekforening, ønsker Husmandshypotekforeningen ikke en omplantning til Jylland, men kun at den som udlånsbegrænsning i stedet for lånegrænser får bestemte ejendomstyper, og Husmandshypotekforeningen har i så henseende foreslået, at den får ret til udlån i følgende kategorier af ejendomme:

A. Mindre land-, skov- og havebrugsejendomme for så vidt grundbeløbet, jfr. § 53 i lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juni 1958 om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, ikke overstiger 20.000 kr. Dog kan lån ydes i ejendomme uanset grundbeløbets størrelse, såfremt arealet ikke overstiger 15 ha.

B. En- og tofamiliehuse med eventuelt supplerende erhvervsareal.

Med henvisning hertil udtaler Jydsk Hypotekforening i dets fornævnte erklæring af 18. juli 1962 bl. a., at Husmandshypotekforeningen allerede nu i kraft af de gældende bestemmelser har og som følge af de forhøj eiser af udlånsbeløbene, som stadig finder sted, fremdeles vil have udlånsret i en meget væsentlig del af denne kategori af ejendomme (der tænkes på én- og tofamiliehuse), hvorfor det vel ikke i og for sig skulle være et stort spørgsmål. Deri er vi enige med Jydsk Hypotekforening.

Husmandshypotekforeningens lånegrænser er som nævnt underkastet en regulering, der foretages hvert tredje år efter de regler, der i kreditforeningslovens § 1 er fastsat for husmandskreditforeningerne. Ifølge Husmandshypotekforeningens statutter ligger foreningens lånegrænser til enhver tid 25 pct. over, hvad der er gældende for husmandskreditforeningerne. I henhold til denne regulering er der for den tidligere og den nugældende periode fastsat følgende lånegrænser for Husmandshypotekforeningen:

1959-1962:

Enfamiliehuse	43.400 kr.
Huse med mere end én lejlighed	60.900 -
Land-, skov- og havebrugsejendomme	70.100 -

1962-1965:

Enfamiliehuse	51.100 kr.
Huse med mere end én lejlighed	71.700 -
Land-, skov- og havebrugsejendomme	84.200 -

Den procentuale stigning i udlånsgrænsen udgør i den nuværende 3-årige periode sammenholdt med den foregående følgende:

For enfamiliehuse	17,7 pct.
For huse med mere end én lejlighed	17,8 -
For land-, skov- og havebrugsejendomme	19,9 -

Under 23. oktober 1959 fik Husmandshypotekforeningen godkendt følgende tillæg til statutterne:

„Dog kan der ydes lån i en flerhed af parcel- og rækkehuse, selv om selvstændig udmatrikulering af de enkelte parceller ikke foretages, samt i erhvervslokaler, institutioner for forebyggende børneforsorg o. lign., der svarer til bebyggelsens naturlige behov og belånes sammen med denne. Lånegrænsen beregnes da i henhold til reglerne i kreditforeningsloven.“

Dette tillæg til statutterne betyder også en væsentlig forbedring af foreningens udlånsmuligheder.

Under hensyn til at Husmandshypotekforeningens udlånsret således følger konjunkturerne, idet den som nævnt ajourføres hvert tredje år, er vi af den formening, at foreningen er bedst tjent med at bibeholde den nugældende ordning for sin udlånsvirksomhed. Reglerne for denne vil således fortsat have tilknytning til reglerne for

husmand skr editforeningernes udlån, hvilket — også når der tages hensyn til foreningernes forhistorie — findes at være naturligt.

Hvis forslaget om nedlæggelse af en hypotekforening og oprettelse af en ny medtages i udkastet til loven, vil der utvivlsomt opstå en debat herom, hvilket næppe kan gavne hypotekforeningerne i nogen retning. Det bemærkes, at vor forenings udlån i 5-års perioden 1957-62 er vokset fra 120.670.000 kr. til 414.814.600 kr. eller 243,8 pct., medens det samlede udlån på hovedstol nu andrager ca. 450 mill. kr. Vor forening har således efterhånden arbejdet sig frem til en position, hvor den virkelig betyder noget for den sekundære realkredit. Tilstedeværelsen af en ny forening i Jylland vil i det lange løb uvægerligt virke hæmmende også på vor forenings videre udvikling og være medvirkende til at forringe vilkårene for foreningens medlemmer, idet forudsætningen for en rationel og økonomisk drift af en hypotekforening er en støt lånetilgang, jfr. også Jydsk Hypotekforenings udtalelse i samme retning i dens fornævnte skrivelse af 18. juli 1962.

Med henvisning til det anførte henstiller vi herefter meget indtrængende til udvalget at lade forslaget om ophævelse af Husmandshypotekforeningen og oprettelse af en ny hypotekforening udgå af betænkningen og dermed også af lovudkastet, idet vi skønner, at forslaget savner saglig begrundelse.

Århus, den 7. september 1962.

Ny Jydsk Land-Hypotekforening.

Tilsynsrådet	Direktionen
P. T. V.	P. D. V.
N. Stemming.	**H. F. Jegsen.**

Oversigt vedrørende kredit- og hypotekforeningernes udlån.

Hovedstol pr. 31. marts 1957.

ØERNE		
Kreditforeninger		
Østifternes Kreditforening:		
Land	297.706.000 kr.	
Grund	2.961.333.000 -	
		3.259.039.000 kr.
Creditkassen for Landejendomme i Østifterne		534.342.000 -
Københavns Kreditforening		588.806.000 -
Kreditkassen for Husejere i København		574.800.000 -
Husmandskreditforeningen Østifterne:		
Land	45.633.000 kr.	
Grund	217.584.000 -	
		263.217.000
Industrielle Kreditforening		129.354.000
Fyens Kreditforening:		
Land	128.315.000 kr.	
Grund	334.939.000 -	
		463.254.000
lait Land	1.005.996.000 kr.	
lait Grund	4.806.816.000 -	
		5.812.812.000
Hypotekforeninger.		
Østifternes Hypotekforening		182.385.000 kr.
Grundejernes Hypotekforening		180.773.000 -
Københavns Hypotekforening		254.285.000 -
Østifternes Land-Hypotekforening:		
Land	73.710.000 kr.	
Grund	56.878.000 -	
		130.588.000
Husmandshypotekforeningen:		
Land	6.914.100 kr.	
Grund	23.183.500 -	
		30.097.600
lait Land	80.624.100 kr.	
lait Grund	697.504.500 -	
		778.128.600

Hypotekforeningslån i pet. af kreditforeningslån: 13,4 pct.

JYLLAND	
Kreditforeninger.	
Ny jydske Kjøbstad-Creditforening	1.139.244.000 kr.
Jydsk Grundejer-Kreditforening	499.152.000 -
Vest- og sønderjydske Kreditforening	433.856.000 -
Jydsk Land-Kreditforening	1.225.924.000 -

Sønderjyllands Kreditforening:		
Land	209.294.000 kr.	
Grund	74.845.000 -	
		284.139.000 kr.
Jydsk Husmands-Kreditforening:		
Land	192.154.000 kr.	
Grand	368.029.000 -	
		560.183.000 -
Ialt Land	2.061.228.000 kr.	
lait Grund	2.081.270.000 -	
		4.142.498.000 kr.
Hypotekjoreninger.		
Jydsk Hypotekforening		328.186.000 kr.
Ålborg Hypotekforening		31.682.000 -
Ny jydsk Land-Hypotekforening:		
Land	69.914.000 kr.	
Grund	50.756.000 -	
		120.670.000
Husmandshypotekforeningen:		
Land	4.994.700 kr.	
Grund	4.304.200 -	
		9.298.900
Ialt Land	74.908.700 kr.	
Ialt Grund	414.928.200 -	
		489.836.900

Hypotekforeningslån i pct. af kreditforeningslån: 11,8 pct.

I alt kreditforeninger	9.955.310.000 kr.
I alt hypotekforeninger	1.267.965.500 kr.

svarende til 12,7 pct. af kreditforeningernes udlån.

Oversigt vedrørende kredit- og hypotekforeningernes udlån.

Hovedstol pr. 31. marts 1962.

			Fremgang i procent 1. april 1957 til 1. april 1962
ØERNE			
Kreditforeninger.			
Østifternes Kreditforening:			
Land	413.229.000 kr.		
Grund	4.360.557.000 -		
		4.773.786.000 kr.	46,4
Creditkassen for Landejendomme i Østifterne		801.800.250 -	50,0
Københavns Kreditforening		867.204.100 -	47,2
Kreditkassen for Husejere i København		922.513.525 -	60,4
Husmandskreditforeningen Østifterne:			
Land	61.454.600 kr.		
Grund	377.809.900 -		
		439.264.500 -	66,8
Industrielle Kreditforening		368.728.500 -	185,0
Fyens Kreditforening:			
Land	211.693.500 kr.		
Grund	595.716.500 -		
		807.410.000 -	74,2
Ialt Land	1.488.177.350 kr.		
Ialt Grund	7.492.529.525 -		
		8.980.706.875 kr.	54,5
Hypotekforeninger.			
Østifternes Hypotekforening		297.926.800 kr.	63,3
Grundejernes Hypotekforening		305.099.300 -	68,8
Københavns Hypotekforening		372.537.000 -	46,5
Østifternes Land-Hypotekforening:			
Land	144.602.100 kr.		
Grund	128.282.500 -		
		272.884.600 -	109,0
Husmandshypotekforeningen:			
Land	12.113.900 kr.		
Grund	79.099.200 -		
		91.213.100 -	203,1
Ialt Land	156.716.000 kr.		
Ialt Grund	1.182.944.800 -		
		1.339.660.800 kr.	72,2
Hypotekforeningslån i pct. af kreditforeningslån: 14,9.			
JYLLAND			
Kreditforeninger.			
Ny jydske Kjøbstad-Creditforening		1.692.990.000 kr.	48,6
Jydsk Grundejer-Kreditforening		1.043.261.800 -	109,0
Vest- og sønderjydske Kreditforening		599.627.100 -	38,2
Jydsk Land-Kreditforening		1.805.881.000 -	47,3

Sønderjyllands Kreditforening:			
Land	292.179.700 kr.		
Grund	159.740.700 -		
		451.920.400 kr.	59,0
Jydsk Husmandskreditforening:			
Land	283.342.000 kr.		
Grund	571.969.050 -		
		855.311.050 -	52,6
lait Land	2.981.029.800 kr.		
lait Grund	3.467.661.550 -		
		6.448.691.350 -	55,7
Hypotekforeninger.			
Jydsk Hypotekforening		501.570.800 kr.	52,9
Ålborg Hypotekforening		48.922.700 -	54,4
Ny jydsk Land-Hypotekforening:			
Land	226.060.300 kr.		
Grund	188.754.300 -		
		414.814.600 -	243,8
Husmandshypotekforeningen:			
Land	22.314.600 kr.		
Grund	31.305.100 -		
		53.619.700 -	476,6
lait Land	248.374.900 kr.		
lait Grund	770.552.900 -		
		1.018.927.800 -	108,0

Hypotekforeningslån i pct. af kreditforeningslån: 15,8.

I alt kreditforeninger udlån . . . . . 15.429.398.225 kr.

I alt hypotekforeninger udlån . . . . . 2.358.504.000 kr.

svarende til 15,29 pct. af kreditforeningernes udlån.

BOLIGMINISTERIETS UDVALG VEDR.
KØBSTADHYPOTEKFORENINGSLOVEN
Sekretariatet

Bilag 4.

28. september 1962.

Hypotekforeningernes reserver.

1. Købstadhypotekforeningslovens system.

Reglerne om hypotekforeningernes reserver findes i købstadhypotekforeningslovens § 15, stk. 2 og §§ 19 og 20, der bestemmer følgende:

§ 15, stk. 2.

Til fyldestgørelse af dette ansvar (medlemmernes solidariske ansvar **i** henhold til § 15, stk. 1) opkræves der overordentlige bidrag til reservefonden, såfremt den er nedbragt under det i statutterne nærmere fastsatte beløb.

§ 19.

Stk. 1. Ved optagelsen i en købstadhypotekforening skal ethvert medlem indbetale et ved statutterne nærmere fastsat indskud til reserve- og administrationsfonden på mindst 2½ pct. af lånets hovedstol. Indskudet kan betales i afdrag i løbet af de fire første terminer.

Stk. 2. Det påhviler endvidere medlemmerne i hver halvårlig termin at indbetale et bidrag til reserve- og administrationsfonden, der andrager mindst $^{3}/_{20}$ pct. af deres lån. Bidraget kan nedsættes eller helt bortfalde, når og så længe reservefonden har nået den i bestemmelsen i § 20, l.stk., fastsatte størrelse.

§ 20.

Stk. 1. Afskrivning på medlemmers restgæld ved hjælp af reservefondsmidler kan foretages efter tilsynsrådets og direktionens beslutning, når og for så vidt reservefonden ved regnskabsårets udløb overstiger 6 pct. af seriens eller afdelingens restgæld. Med ministeriets samtykke kan reservefonden dog nedbringes til 3 pct. af nævnte gæld.

Stk. 2. Udbetaling af beløb af reservefonden til udtrædende medlemmer kan kun finde sted, når reservefonden ikke derved nedbringes under det i statutterne nærmere fastsatte beløb.

Efter disse bestemmelser *skal* der forefindes en minimumsreserve (ellers skal der opkræves overordentlige bidrag), men størrelsen af denne minimumsreserve har loven overladt til fastsættelse i de enkelte foreningers statutter.

Efter bestemmelserne *bør* der endvidere oparbejdes en reserve på 6 pct. af restgælden (først da kan udlodning af reservefondsandele finde sted, idet grænsen dog i ældre „sikre" serier kan nedsættes til 3 pct.), men der er intet foreskrevet om tilvejebringelsen af denne reserve udover, at låntagerne skal betale et halvårligt bidrag på mindst 0,15 pct. af hovedstolen til reserve- og administrationsfonden.

Til reservefondsreglerne knytter sig bestemmelsen **i** lovens § 16, stk. 2, om ældre seriers hæftelse for nye serier, indtil disse har nået en vis størrelse.

2. Den hidtidige udvikling.

På grundlag af disse rammer, der nærmere er udfyldt i de enkelte foreningers statutter, har hypotekforeningerne oparbejdet reserver, der gennem en årrække har udgjort 6-9 pct. af restgælden, jfr. følgende oversigt:

Hypotekforeningernes samlede reserver
i pct af restgælden.

1939-40	7,8
1944-45	8,8
1949-50	7,7
1954-55	6,8
1959-60	6,4
1960-61	6,2

Pr. 1. april 1961 udgjorde *seriernes* reserve- og administrationsfonds i gennemsnit 5,0 pct. af restgælden, varierende fra 3,9 pct. til 7,8 pct. i de enkelte foreninger. Foreningernes *samlede reserver* (d. v. s. de enkelte seriers reserve- og administrationsfonds samt fælles reserver som generalreservefonds, grundfonds, kursreguleringsfonds, dispositionsfonds, byggefonds m. v.) udgjorde i gennemsnit 6,2 pct. af restgælden, varierende fra 4,9 pct. til 7,8 pct. **i** de en-

kelte foreninger. Om de enkelte foreningers reserver pr. 1. april 1961 henvises i øvrigt **til** bilag 1.

Når det tages i betragtning, at de ovenfor nævnte gennemsnitstal omfatter såvel ældre serier, hvor reserver på 3 pot. anses for tilstrækkelige, som nye serier, der efter sagens natur endnu ikke kan være nået op på den af loven forudsatte normalstørrelse på 6 pct., må tallene give indtryk af, at hypotekforeningerne for tiden *gennemsnitligt* har konsolideret sig i det af loven forudsatte omfang.

Efter det for tiden praktiserede system må *den enkelte series* økonomiske styrke imidlertid — i al fald først og fremmest — måles efter seriens egen reservefond, og opbygningen af de enkelte seriers reservefonds sker gennemgående ret langsomt. Som illustration herpå kan henvises **til** nedenstående oversigt, som viser reservefondsopbygningen i et antal tilfældigt udvalgte hypotekforeningsserier (i pct. af restgælden):

	Tnrl skud	halvårlige bidrag	5 ar	10 år	15 år	20 år
1.	2y$_2$	0,15	3,15	3,41	4,73	5,49
2.	2i/$_2$	0,15	3,78	3,29	4,32	
3.	2i/$_2$	0,15	3,27	2,66	3,29	
4.	3	0,25	3,50	5,42	9,06	17,02
5.	3	0,25	3,12	5,14	8,42	13,43
6.	3	0,25	4,21	3,50	4,42	6,08
7.	3	0,15	4,08	7,04	7,71	
8.	3	0,25	3,12	3,96	6,75	
9.	3	0,25	2,97	3,29	4,85	

3. *Nogle synspunkter om hypotekforeningernes reservefondsopbygning.*

Sikkerheden bag hypotekforeningslångivningen består, foruden af pantesikkerheden i de belånte ejendomme, af det solidariske ansvar og reserverne.

Man kan spørge, om det overhovedet er nødvendigt for hypotekforeningerne at opbygge reserver, når man dog har det solidariske ansvar at falde tilbage på, såfremt pantesikkerheden ikke skulle slå til.

Ved normale restancer og ved isolerede tab på enkelte panter bør en forening kunne opfylde sine forpligtelser over for kreditorerne uden at skulle afvente indgangen af ekstraordinære bidrag fra medlemmerne på grundlag af det solidariske ansvar. I sådanne tilfælde ville det også være administrativt upraktisk at skulle sætte det solidariske ansvar i kraft. På den anden side kan sådanne tilfælde kun motivere opbygningen af ret beskedne reserver.

Ved mere omfattende restancer og tab synes hidtidig erfaring at tyde på, at der rent faktisk er ret snævre grænser for, i hvilket omfang det solidariske ansvar kan gøres gældende. Da spørgsmålet var aktuelt i 30erne, mente man, at der maksimalt kunne opkræves ekstraordinære bidrag på *y$_2$* pct. halvårligt af hovedstolen, altså forholdsvis beskedne beløb sammenlignet med lovens krav til indskud, minimumsreserver og normalreserver. Disse erfaringer taler for, at der bør finde en rimelig konsolidering sted.

Hertil kommer, at passende reserver giver mulighed for øget långivning og i det hele taget udvider foreningernes bevægelsesfrihed.

Kravet om tilvejebringelse af visse reserver forekommer således velbegrundet, og det er formentlig mere nærliggende at spørge, om det gældende system, der i nogen grad overlader reservefondsopbygningen til tilfældigheder, er tilstrækkelig effektivt, eller om der ikke bør foreskrives fastere regler om disse forhold. I det følgende omtales nogle spørgsmål, som kan tages op til o ve vej else.

a. Minimumsreserver nes størrelse. Efter loven er minimumsreservernes størrelse overladt til statutfastsættelse. I de gældende statutter er minimumsreserven fastsat således *i pct. af restgælden:*

Københavns Hypotekforening	2
Grundejernes Hypotekforening. ...	2
Østifternes Hypotekforening	1½
Østifternes Land-Hypotekforening.	\y$_2$
Ålborg Hypotekforening.	5
Jydsk Hypotekforening.	1
Ny jydsk Land-Hypotekforening. .	2
Husmandshypotekforeningen.	2½

1 de fleste foreninger er minimumsreserven således fastsat lavere end det foreskrevne minimumsindskud for de enkelte lån på 2½ pct. ªf hovedstolen.

Motiveringen for, at minimumsreservens størrelse ikke er fastsat i loven af 1936, er formentlig, at man ikke har ønsket at gribe ind i foreningernes hidtidige praksis på

dette punkt. De reale grunde for at gøre forskel må formentlig være, at tabsrisikoen kan stille sig forskelligt for de enkelte foreningers udlån.

Det kan overvejes, om der er grund til at lade dette komme til udtryk i selve loven.

b. Administrationsudgifternes indflydelse på reservefondsopbygningen. Såvel indskud som løbende bidrag indgår i seriernes reserve- og administrationsfond, hvilket betyder, at administrationsudgifterne afholdes først, og kun, hvad der herefter bliver tilbage i fonden, anvendes til opbygning af reserverne. Foreningernes administrationsudgifter har gennemsnitligt andraget følgende beløb pr. 1.000 kr. hovedstol:

1939-40	2,57 kr.
1944-45	3,15 -
1949-50	3,39 -
1954-55	3,42 -
1956-57	3,28 -
1958-59	3,05 -
1959-60	2,85 -
1960-61	2,80 -

I årene efter den anden verdenskrig har hypotekforeningernes administrationsudgifter således *gennemsnitligt* været større end det i loven fastsatte minimumsbeløb på 3 kr. pr. 1.000 kr. hovedstol som løbende bidrag fra låntagerne — bortset fra de allerseneste år, hvor administrationsudgifterne ikke er vokset i takt med den usædvanligt store lånetilgang.

De nævnte gennemsnitstal dækker over store variationer fra forening til forening. I 1960-61 var det laveste tal for administrationsudgifterne 2,01 kr. og det højeaté 4,24 kr. pr. 1.000 kr. hovedstol, og 4 af foreningerne lå over 3 kr. pr. 1.000 kr. hovedstol, jfr. nærmere bilag 2. De sidstnævnte foreninger har således måttet supplere indtægterne på anden måde, f. eks. ved opkrævning af højere løbende bidrag end lovens minimumssatser, ved at anvende en del af indskuddet til dækning af administrationsudgifter eller ved at trække på renterne af foreningens fonds.

Det kan på denne baggrund overvejes at foretage en adskillelse af reserver og administrationsudgifter for at tilstræbe en fastere opbygning af reserverne, f. eks. ved at foreskrive, at visse ydelser ubeskåret skal tilfalde reserverne, eller at reserverne i løbet af en vis periode skal nå en nærmere fastsat størrelse. Forskellige systemer af denne art illustreres af følgende eksempler. I eksemplerne er som grundlag for beregningerne forudsat

at den årlige lånetilgang er ensartet,
at der ikke sker afdrag på lånene (hovedstol = restgæld),
at indskud er betalt straks, skønt indskud kan fordeles over de første 4 terminer,
at rentetilskrivning kun foretages én gang om året.

Eksempel 1. Indskud tilfalder ubeskåret reserverne og tilskrives renter.

Reservernes størrelse i pct. af hovedstolen	Indskud 2½ pct. Indskud forrentes med: 4 pct.	5 pct.	6 pct.	Indskud 3 pct. Indskud forrentes med: 4 pct.	5 pct.	6 pct.
efter 5 år	2,8	2,8	2,9	3,3	3,4	3,5
— 10 -	3,1	3,2	3,4	3,7	3,9	4,1
— 15 -	3,4	3,7	4,0	4,1	4.4	4,8
— 20 -	3,8	4,3	4,8	4,0	5.1	5,7
— 25 -	4,3	4,9	5,7	5,1	5,9	6,8
— 30 -	4,8	5,7	6,8	5,7	6,9	8,2

Selv med et indskud på 3 pct. og en rentetilskrivning på 6 pct. vil der gå mere end 20 år, førend reserverne har nået den i loven forudsatte størrelse på 6 pct. af restgælden.

Såfremt serien lukkes efter et vist åremål, således som det er det sædvanlige, vil reserverne relativt vokse noget hurtigere efter lukningen.

Eksemplet viser, hvad en nyåbnet serie maksimalt kan magte, når det løbende bidrag er fastsat til lovens minimum på 3°/00 årligt, og administrationsudgifterne ligger på det nuværende gennemsnitsniveau af ca. 3 kr. pr. 1.000 kr. hovedstol.

Eksempel 2. Indskud tilfalder ubeskåret reserverne, men der tilskrives ikke renter.

I stedet for afsættes fra de halvårlige bidrag 1°/00 af hovedstolen til reserverne.

Reservernes størrelse i pct. af hovedstol efter ar.	Indskud. 2½ pct.	Indskud 3 pct.
10	2,9	3,4
15	3,1	3,6
20	3,3	3,9
25	3,6	4,1
30	3,9	4,4
	4,1	4,6

Denne fremgangsmåde giver en endnu svagere og langsommere reservefondsopbygning end eksempel 1.

Heller ikke disse løbende bidrag forrentes.

Eksemipel 3. Indskud tilfalder ubeskåret reserverne, og der afsættes fra de halvårlige bidrag 1°/00 af hovedstolen til reserverne. Såvel indskud som bidrag tilskrives renter.

	Indskud 2½ pct.			Indskud 3 pct.		
	Indskud + bidrag forrentes med:			Indskud + bidrag forrentes med:		
	4 pct.	5 pct.	6 pct.	4 pct.	5 pct.	6 pct.
efter 5 år	3,1	3,2	3,3	3.7	3,8	3,9
— 10 -	3,8	3,9	4,1	4,4	4,6	4,8
— 15 -	4,4	4,8	5,2	5,1	5,5	6,0
— 20 -	5,8	5,8	6,3	6,0	6,8	7,4
— 25 -	6,2	7,0	8,0	7,0	8,0	9,2
— 30 -	7,3	8,5	10,0	8.2	9,6	11,4

Det er næppe muligt objektivt at fastslå, hvor stor reservefonden skal være, og hvor hurtigt den bør opbygges. Et niveau på 5-6 pct., opbygget på ca. 15 år (eller f. eks. på $^1/_3$ af løbetiden) forekommer ikke at være et urimeligt krav. Eksemplet viser imidlertid, at dette ikke kan nås, medmindre der opkræves større bidrag end lovens minimumssats på 3°/00 p. a., idet den del af de løbende bidrag, som ikke afsættes til reserverne, ikke er tilstrækkelig til at dække de nuværende gennemsnitlige administrationsomkostninger.

Eksemfel 4. En vis del af indtægterne tilfalder ubeskåret reserverne.

Foreningernes indtægter i pct. af restgælden har udgjort:

1939-40	1,27
1944-45	1,28
1949-50	1,19
1954-55	1,17
1959-60	1,34
1960-61	1,29

Indtægterne synes således at holde sig ret konstant i forhold til restgælden, og et krav om, at en vis del af indtægterne (eller indskuddet + en vis del af de øvrige indtægter) ubeskåret skal tilfalde reserverne, kan muligvis danne grundlag for en passende reservefondsopbygning.

Opbygning af reserver efter de i eksemplerne skitserede retningslinjer vil muligvis gøre det vanskeligt for foreningerne at fastholde princippet om uforanderlige ydelser gennem lånenes løbetid. Man kan derfor undersøge, om det indenfor det gældende systems rammer er muligt at sikre en fastere opbygning af seriernes reservefonds, f. eks. ved at foreskrive, at en vis del af overskuddet skal henlægges til seriernes reservefonds, inden der kan ske henlæggelse til andre fonds. Et sådant system vil minde om reglerne for aktieselskaber, der forlods skal henlægge en vis del af overskuddet til den lovmæssige reservefond, indtil denne har nået en vis størrelse.

Hypotekforeningernes overskud har gennemsnitligt andraget følgende *i promille af restgælden:*

1939-40	2,16
1944-45	1,97
1949-50	3,04
1954-55	3,03
1959-60	7,07
1960-61	6,88

Tallene synes at tyde på, at overskuddet ikke er en hensigtsmæssig regulator til fastere opbygning af reservefonds for serierne. Hertil kommer, at foreningerne allerede nu henlægger den væsentligste del af overskuddet til seriernes reservefonds. De samlede reserver pr. 1. april 1961 på ca. 112 mill. kr. fordeler sig med ca. 80 pct. i seriernes reservefonds og ca. 20 pct. i andre reserver.

c. Tidsfaktorens betydning. Såvel efter det nugældende system som efter de under b. skitserede retningslinjer for en fastere reservefondsopbygning tager det gennemgående ret lang tid at opsamle passende reserver. Der er grund til at undersøge, om en serie hurtigere end nu kan nå en passende økonomisk styrke, uden at der stilles øgede krav til låntagernes indbetalinger.

Såfremt foreningerne forlader det nu sædvanligt anvendte system med reservefonds for de enkelte serier til fordel for en fælles reservefond for flere serier, vil nye serier straks være delagtige i de allerede opsam-1ede reserver, og en fælles reservefond, der har nået en passende størrelse, vil uden større vanskelighed kunne fastholdes på dette niveau. En sådan fremgangsmåde vil bl. a. betyde, at lukning af en serie ikke afgrænser det solidariske ansvar til seriens medlemmer. Lukningen får da først og fremmest den betydning at lægge afviklingen af seriens obligationsmængde fast. Fremgangsmåden må endvidere forudsætte ændringer af de nu sædvanligt anvendte regler for udlodning af reservefondsandele. De gældende lovregler forhindrer ikke, at en sådan fremgangsmåde bringes i anvendelse.

Den angivne målsætning — hurtigst muligt at tilvejebringe passende reserver bag långivningen — kan muligvis opnås ved at supplere den langsomt virkende opbygning af de enkelte seriers reserver med forskrifter om tilvejebringelse af en fælles reservefond, som samtlige serier i givet fald kan trække på. En sådan fælles reservefond findes i praktisk talt alle hypotekforeninger, men den er ikke lovfæstet med bestemte krav til størrelse m. v.

I forbindelse med de foran berørte problemer ligger det nær at rejse spørgsmål om, hvorvidt reservefondsopbygningen tidsmæssigt bør sættes i relation til lånenes løbetid eller seriernes levetid. Ud fra risikospredningsbetragtninger kan det endvidere overvejes, om reservernes relative størrelse kan gradueres efter långivningens omfang.

Det foran anførte tilsigter alene at pege på visse problemer med hensyn til hypotekforeningernes reservér, og de antydede muligheder for ændringer må kun betragtes som skitser. Udarbejdelse af egentlige forslag til en eventuel nyordning vil kræve mere dybtgående undersøgelser.

Underbilag 1.

Oversigt over hypotekforeningens reserver pr. 31. marts 1961.

H. = Hovedstol.
R. = Restgæld.

		Reserver i pct. af hovedstol	Reserver i pct. af restgæld
Københavns Hypotekforening:	**(H. 352 mill, kr.)** **(R. 312 mill,** kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		4,0	4,5
Samlede reserver		4,9	5,6
Østifternes Hypotekforening:	(H. 262 mill, kr.) (R. 240 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		3,8	4,3
Samlede reserver		6,1	6,8
Grundejernes Hypotekforening:	(H. 277 mill, kr.) (R. 252 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		4,6	5,1
Samlede reserver		5,0	5,5
Østifternes Land-Hypotekforening:	(H. 227 mill, kr.) (R. 203 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		4,9	5,5
Samlede reserver		6,2	7,0
Ålborg Hypotekforening:	(H. 44 mill, kr.) (R. 38 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		6,8	7,8
Jydsk Hypotekforening:	(H. 448 mill, kr.) (R. 391 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		5,2	6,0
Samlede reserver		6,0	6,9
Ny jydsk Land-Hypotekforening:	(H. 309 mill, kr.) (R. 278 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		3,8	4,2
Samlede reserver		5,0	5,5
Husmandshypotekforeningen:	(H. 118 mill, kr.) (R. 110 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		3,7	3,9
Samlede reserver		4,6	4,9
Samtlige foreninger:	(H. 2.037 mill, kr.) (R. 1.824 mill, kr.)		
Reserve- og administrationsfondene		4,4	5,0
Samlede reserver		5,5	6,2

Hypotekforeningernes administrationsudgifter.

Hypotekforening	1939-40			1944-45			1949-50			1954-55		
	Hovedstol mill. kr.	adm. udg. 1000 kr.	adm. udg. pr. 1000 kr. hovedstol	Hovedstol mill. kr.	adm. udg. 1000 kr.	adm. udg. pr. 1000 kr. hovedstol	Hovedstol mill. kr.	adm. udg. 1000 kr.	adm. udg. pr. 1000 kr. hovedstol	Hovedstol mill. kr.	adm. udg. 1000 kr.	adm. udg. pr. 1000 kr. hovedstol
Københavns	182	384	2,11	187	476	2,55	183	452	2,47	232	649	2,80
Østifternes	93	293	3,15	101	369	3,65	104	430	4,13	154	699	4,54
Grundejernes	102	165	1,62	113	209	1,85	112	265	2,37	156	352	2,26
Østifternes Land-	21	130	6,19	27	159	5,89	53	224	4,23	93	411	4,42
Jydsk	156	346	2,22	165	499	3,02	186	575	3,09	282	742	2,63
Ny jydsk Land-	35	158	4,51	30	210	7,00	42	270	6,43	71	399	5,62
Ålborg	17	48	2,82	18	56	3,11	18	69	3,83	25	90	3,60
Husmands	6	47	7,83	7	65	9,29	14	126	9,00	29	222	7,66
	612	1.571	2,57	648	2.043	3,15	712	2.411	3,39	1.042	3.564	3,42
	1956-57			1958-59			1959-60			1960-61		
Københavns	254	731	2,88	307	715	2,33	331	698	2,11	352	706	2,01
Østifternes	182	785	4,31	219	904	4,13	245	883	3,60	268	947	3,53
Grundejernes	181	410	2,27	221	552	2,50	251	518	2,06	277	638	2,30
Østifternes Land-	131	504	3,85	164	596	3,63	190	727	3,83	227	963	4,24
Jydsk	328	797	2,43	379	912	2,41	410	924	2,25	448	962	2,15
Ny jydsk Land-	121	550	4,55	163	565	3,47	203	762	3,75	309	873	2,83
Ålborg	32	98	3,06	37	135	3,65	42	130	3,10	44	153	3,48
Husmands	39	286	7,33	62	353	5,69	87	371	4,26	118	475	4,03
	1.268	4.161	3,28	1.552	4.732	3,05	1.759	5.013	2,85	2.043	5.717	2,80