

Til lovforslag nr. L 81. Betænkning afgivet af boligudvalget den 25. februar 1982

## Betænkning

over

### Forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån

Udvalget har behandlet lovforslaget i flere møder og har herunder haft samråd med boligministeren, ministeren for skatter og afgifter, landbrugsministeren og økonomiministeren. Desuden har boligministeren og økonomiministeren skriftligt besvaret spørgsmål fra udvalget.

Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren er tillige med boligministerens besvarelse heraf optrykt som bilag til betænkningen.

Desuden har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Byggesocietetet,  
 Danmarks Sparekasseforening,  
 DA Dansk Arbejdsgiverforening,  
 Danske Husmandsforeninger,  
 De danske Landboforeninger,  
 Den Danske Bankforening,  
 Entreprenørforeningen,  
 Koch & Co., Jens P., A/S, Odense,  
 Landbrugsrådet og  
 Typehusforeningen.

Ministeren for skatter og afgifter har under et samråd med udvalget tilkendegivet, at det teknisk betonedede skattemæssige problem, der kan foreligge for livsforsikringsselskaberne i relation til at opnå samtidighed i beskattningen af indeksoptjening og fradrag for tilsvarende henlæggelser til præmiereservefond og bonusfond m. v., vil blive løst. Problemet er nærmere omtalt i besvarelsen af udvalgets spørgsmål 100, og det er også i besvarelsen nævnt at det antages, at løsningsen kan ske inden for den gældende skatte-lovgivning, nemlig ved at selskaberne opnår mulighed for at indtægtsføre reguleringerne år for år i takt med henlæggelserne. Ministeren for skatter og afgifter har dog også er-

klæret sig indforstået med at foreslå ændringer i lovgivningen, såfremt problemet – mod forventning – ikke kan løses inden for den gældende lovgivning.

Under et samråd med udvalget den 24. februar 1982 har økonomiministeren tilkendegivet, at det vigtigste formål med at åbne mulighed for ydelse af indeksregulerede realkreditlån er at stimulere nybyggeriet. Det er derfor foreslået, at indeksslån først og fremmest skal kunne ydes til nybyggeri.

Regeringen forudsætter, at indeksobligationerne kan afsættes på det frie kapitalmarked. For ikke at overbelaste markedet i introduktionsfasen har man valgt ikke at åbne mulighed for indekssbelåning til alle de formål, som i dag kan realkreditbelånes. Dette er baggrunden for, at det ikke er foreslået, at man kan indekssbelåne om- og tilbygninger. Hvis forholdene på kapitalmarkedet tilsiger det, kan der blive tale om på et senere tidspunkt at fremkomme med forslag til en bredere anvendelse af indeksfinansiering.

I denne forbindelse vil såvel hensynet til beskæftigelsen som ønsket om at gennemføre energibesparende foranstaltninger tilsige at yde indeksslån til om- og tilbygninger.

Under et samråd med udvalget den 25. februar 1982 har økonomiministeren tilkendegivet, at der drages omsorg for, at der etableres et samarbejde mellem de store udbydere og efterspørgere, således at uhensigtsmæssige kursudsving på indeksobligationer undgås.

Der er af boligministeren og et mindretal stillet en række ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indtiller et *flertal* (socialdemokratiets, socialistisk folkepartis og centrum-demokraternes medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal inden for flertallet* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) finder, at gennemførelsen af lovforslaget ikke rummer en egentlig finansieringsreform. En sådan må efter mindretallets opfattelse indeholde to væsentlige elementer.

For det første må der indføres indekslån, specielt til boligbyggeri. Herved sikres lavere begyndelseshusleje, og der skabes nye arbejdspladser. Specielt i byggefagene er der i øjeblikket en katastrofal arbejdsløshed, og en stigning i boligbyggeriet er derfor helt afgørende. Dette kan i den aktuelle situation kun opnås ved indførelse af indekslån. Der er desuden hårdt brug for de nye boliger, idet der specielt er meget lang ventetid for at få en bolig i det almennyttige byggeri. Lovforslaget opfylder denne første del af en finansieringsreform.

For det andet må boligfinansieringen fjernes fra det frie marked på fondsbørsen. Denne del af den nødvendige reform er desværre ikke med i lovforslaget. Det betyder, at den stabilitet og sikkerhed, der kunne opnås ved et lukket kredsløb med afsætning til kurs 100, ikke er til stede. Der kan stadig forekomme kurssvingninger, der får indflydelse på størrelsen af statens støtte til almennyttigt byggeri, ungdomsboliger og andelsboliger, og som får indflydelse på boligudgifterne for ejerboliger. Hvis reformen ikke får den ønskede virkning, må det udelukkende tilskrives udbuddet af indeksobligationer på det frie marked.

Mindretallet har krævet en reallønsgaranti også for ejerboliger og er yderst tilfreds med, at ændringsforslag med dette indhold er stillet af boligministeren. Det skyldes, at indeksfinansiering først og fremmest må forventes brugt af typehusfirmaer, der bygger små, ret billige boliger. Disse kan købes af folk med almindelige indtægter, som eventuelt ikke kan få en lejebolig. Det må derfor sikres, at der ikke sker en kraftigere stigning i boligudgifterne end svarende til lønstigningen for ejere af disse ejerboliger. Denne reallønsgaranti er desuden udformet, så den ikke inde-

bærer statsstøtte, hvilket mindretallet anser for væsentligt.

Mindretallet har desuden ønsket, at der blev åbnet mulighed for indekslån til ombygning af og tilbygning til ejendomme, der benyttes til sociale og kulturelle formål – f.eks. forsamlingshuse – og er tilfreds med, at boligministeren har stillet ændringsforslag med dette indhold.

Mindretallets tilslutning til dette lovforslag er betinget af den samtidige gennemførelse af L 82 (forslag til lov om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri).

Et *mindretal* (det konservative folkepartis, venstres, det radikale venstres og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) beklager flertallets gennemtruffning af betænkningss afgivelse, idet man finder det uforvarligt, at der afgives betænkning over et forslag, hvis konsekvenser ikke er blevet tilfredsstillende belyst. Specielt har det været svært at få en rimelig afklaring af de teknisk komplicerede ændringsforslag, der blev stillet 2 dage før betænkningssafgivelsen. En række af disse problemer er beskrevet i realkreditrådets udtalelse, der er optrykt som bilag til betænkningen (jfr. svaret på spørgsmål 77).

Endvidere er forslag til lov om ændring af lov om tinglysning (indekspanterettigheder), L 142, som er afgørende for efterstående panthaveres stilling, først blevet fremsat den 25. februar 1982 – samme dag som betænkningssafgivelsen.

Fra flertallets side er der ikke givet nogen velbegrunnet forklaring på dette hastværk. Mindretallet lægger stor vægt på, at der kommer en hurtig afklaring af såvel byggeriets som landbrugets fremtidige finansieringsforhold. Dette lovforslag bringer ikke en sådan afklaring.

Som følge af den forhastede udvalgsbehandling er indholdet af den foreslåede finansieringsreform uklar og virkningen på byggeaktiviteten usikker.

På denne baggrund forlanger mindretallet allerede nu, at lovforslaget underkastes fornyet udvalgsbehandling mellem 2. og 3. behandling. Desuden oplyser mindretallet, at eventuelle ændringsforslag fra de enkelte partier inden for mindretallet først vil blive stillet i forbindelse hermed.

Et *andet mindretal* (fremskridtsparitets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af mindretallet stillede ændringsforslag.

Fremskridtspartiet er tilfreds med, at der nu skabes muligheder for, at byggeri kan finansieres ved indeksregulerede realkreditlån. Det er i sig selv et formål at skabe så mange valgmuligheder som muligt for både låntagere og långivere.

Lovforslaget giver imidlertid ikke muligheder for finansiering ved indeksregulerede lån inden for hele bygge- og anlægsområdet. Et så væsentligt område som om- og tilbygninger til parcel- og rækkehuse er således udeladt.

Det er fremskridtspartiets opfattelse, at netop om- og tilbygninger til parcel- og rækkehuse meget hensigtsmæssigt ville kunne finansieres gennem indeksregulerede realkreditlån. I introduktionsperioden for disse nye obligationer er det naturligvis af betydning, at der relativt hurtigt opnås et nogenlunde stabilt og nogenlunde omfattende udbud af obligationerne. Dette vil man netop kunne opnå ved at give mulighed for en indeksfinansiering af om- og tilbygninger til vore ca. 1 mill. række- og parcelhuse. Sådanne om- og tilbygninger vil have en høj beskæftigelseseffekt. Samtidig må det antages, at den offentlige debat, der har været ført om indeksfinansieringen, og som i et vist omfang har overdrevet virkningerne af lovforslaget og dermed antagelig vildledt mulige låntagere, har begrænset interessen for at optage lån på indekstilvilkår.

Dette vil især gælde nybyggeriet af parcel- og rækkehuse, hvor det må formodes, at mange mennesker vil afstå fra at påbegynde et nybyggeri, finansieret ved indeksregulerede realkreditlån, simpelt hen fordi de er blevet forskrækkede på grund af debatten omkring indekstilånene. Derimod må man antage, at de fleste bedre kan overskue konsekvenserne af at finansiere om- og tilbygninger ved indekserede lån. I hvert fald formindskes risikoen for låntageren betydeligt. Det er derfor fremskridtspartiets opfattelse,

at det ud fra alle synspunkter ville være rigtigt, om om- og tilbygninger kunne finansieres ved indeksregulerede realkreditlån, hvorfor der også er stillet et ændringsforslag, der udvider lovforslaget med dette område.

Regeringen opfatter lovforslaget som en meget væsentlig del af regeringens økonomiske politik og beskæftigelsespolitik. Fremskridtspartiet deler imidlertid ikke regeringens vurderinger af lovforslaget. Det er fremskridtspartiets vurdering, at virkningerne af lovforslaget er langt mere beskedne. Der vil næppe ske nogen væsentlig merbeskæftigelse som følge af lovforslaget. Boligministeren har da også skønnet, at merbeskæftigelsen inden for byggesektoren som følge af lovforslaget vil være af størrelsesordenen 10.000. Der er her set bort fra virkningen af kvoteforhøjelserne inden for det støttede byggeri. Fremskridtspartiet skønner, at merbeskæftigelsen vil ligge væsentligt lavere og være af størrelsesordenen 3-5.000.

En del af denne merbeskæftigelse vil opstå som følge af, at familier, der i virkeligheden ikke har råd til at anskaffe sig en ejerbolig, af indeksreguleringen vil blive lokket ud i økonomiske dispositioner, som på lidt længere sigt vil være ødelæggende for familierne, netop på grund af indeksreguleringen.

Boligudvalget har under lovforslagets behandling stillet følgende spørgsmål:

»Der ønskes en beregning af den reale pris på parcelhus med en kontant opførelsesudgift på 600.000 kr. under traditionel, hhv. indeksfinansiering. Ved den reale pris forstås summen af kontant udbetaling samt låneydelser i lånets løbetid, regnet tilbage til nutidsværdi. Beregningen skal foretages således, at der tages hensyn til inflationen og skat. Renten på traditionelle obligationslån sættes til 19,5 pct. og inflationstakten til 11,5 pct. p.a. Renten på indeksobligationer sættes til 2,5 pct. p.a. Eksemplet ønskes regnet igennem med marginalprocenter på 45, 50, 55 og 60.«

Svaret fremgår af nedenstående skema:

Realværdi i faste priser af parcelhus ved forskellige marginals-kattesatser i 1000 kr.

		Traditionel finansiering				Indeksfinansiering			
		Marginalskat:							
		0,45	0,50	0,55	0,60	0,45	0,50	0,55	0,60

Det fremgår heraf, at indeksslånene er langt de dyreste i forhold til de traditionelle lån. Men da ydelserne ved indeksslånene er lavere end ved de traditionelle lån, så vil de indeksregulerede lån kunne medføre, at de, der er dårligst stillede, presses til at vælge den dyreste betalingsform.

Regeringen forventer imidlertid en meget voldsom interesse for indeksregulerede lån. Da indeksobligationerne har en nominel rente på 2,5 pct. set i forhold til en aktual effektiv rente på omkring 20 pct., og da regeringen selv er overbevist om, at obligationerne vil kunne sælges uden egentligt kurstab, må regeringen også som en konsekvens af sine egne forudsætninger regne med, at de samlede renteindtægter og de samlede rentefradrag vil blive meget stærkt relativt formindskede i løbet af en 10-15 år.

En væsentlig begrundelse for regeringens overvejelser om en rentefradragsreform er motiveret med, at der i dag er en meget betydelig forskel mellem de samlede rentefradrag og de samlede renteindtægter, der tages til beskatning. Indførelsen af de indeksregulerede lån vil derfor i løbet af nogle år indebære, at en væsentlig del af regeringens motivering for at indføre en rentefradragsreform af sig selv vil bortfalde.

Det er fra fremskridtspartiets side en klar forudsætning, at indeksobligationerne afsættes på et frit marked og uden statslig styring og påvirkning.

Det var derfor meget overraskende for fremskridtspartiet, at Information den 25. februar 1982 kunne bringe følgende interview med økonomiminister Ivar Nørgaard:

### »Staten vil selv købe indeksobligationer

*Hvis pensionskasser og forsikringsselskaber ikke vil, siger Ivar Nørgaard*

Regeringen er rede til at lade staten opkøbe den nødvendige mængde indeksobligationer for at sikre en kurs så nær 100 som muligt, hvis det viser sig, at der ikke er tilstrækkeligt med private eller institutionelle investorer – forsikringsselskaber og pensionskasser – der vil købe de nye indeksobligationer.

Det siger økonomiminister Ivar Nørrgaard til Information.

Regeringen vil dog kun foretage denne kurssikring i den såkaldte indkøbsperiode for de nye indeksobligationer, dvs. i 1982 og 1983. Efter denne periode vil kursdannelsen være helt fri – afhængig af udbud og efterspørgsel på det åbne lånemarked.

Ivar Nørgaards udtalelser falder som kommentar til et svar fra Nationalbanken til Folketingets boligudvalg, hvor Nationalbanken siger, at den ikke vil være med til at garantere kursen på de nye indeksobligationer. Nati-

onalbanken vil kun deltage i den sædvanlige kurspleje, der retter op på mindre udsving i kurserne.

### *Fordyrelse af lån*

Der er flere gange rejst tvivl om muligheden for at sikre, at de nye indeksobligationer handles til kurs 100. Hvis pensionskasserne og forsikringsselskaberne ikke køber tilstrækkeligt mange indeksobligationer, kan kursen falde.

Det kan føre til et kurstab på indeksobligationerne. Indeksobligationerne gives som kontantlån. Og kurstab vil derfor omsætte sig i en højere rente på indeksslånene. En højere rente vil betyde en fordyrelse for ejerne af ejerboliger, der indeksfinansieres, mens det vil betyde en forøget statsudgift ved det almennyttige byggeri, hvor staten selv betaler hele renten.

I tilfælde af kurstab kan hele fordelene ved indeksreformen – reducerede statsudgifter og lav boligydelse – gå fløjten.

Ivar Nørgaard siger dog, at han er meget fortrøstningsfuld. »Jeg tror ikke, at der bliver noget problem. Jeg tror, at indeksobligationerne bliver et tilløbsstykke i den første tid. Jeg tror slet ikke, at udbuddet kan følge efterspørgselen. Derfor bliver der ingen problemer med kursen.«

– Men hvis der bliver problemer vil staten selv træde til?

»Ja. Så vil staten selv købe det fornødne antal indeksobligationer.«

– Hvordan?

»Det kan jeg ikke udtale mig om. Det afgørende er, at staten vil indtræde som buffer. Men kun i 1982 og 1983.«

– Bliver det ikke en stor forpligtelse for staten, hvis forsikringsselskaberne og pensionskasserne kun køber meget få indeksobligationer?

»Vi er ikke i tvivl om, at de vil købe indeksobligationerne. Det er ikke noget større problem,« siger Ivar Nørgaard.«

Under et samråd med boligudvalget samme dag bestred økonomiministeren imidlertid, dels at ministeren i det hele taget havde deltaget i et interview med en journalist fra Information, dels interviewets indhold.

Ministeren tilkendegav på denne baggrund over for boligudvalget, at han ville foranledige et dementi af Informations såkaldte interview.

Mindretallets betænkningens bidrag er derfor udarbejdet ud fra den forudsætning, at økonomiministeren den 26. februar 1982 dementerer karakteren og indholdet af artiklen i Information.

### Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Arne Jensen (S), Lissa Mathiasen (S), Kaj Poulsen (S), Kalnæs (SF), Pelle Voigt (SF), Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

#### Til § 1

1) Efter stk. 2 indsættes som nye stykker:

»Stk. 3. Realkreditinstitutternes udlån til boliger for ældre som nævnt i § 73 i lov om boligbyggeri (lette kollektivboliger) kan dog ydes inden for en lånegrænse på 90 pct. mod kommunal garanti.

Stk. 4. Lån efter denne lov kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.«

#### Til § 2

Af et *mindretal* (Thorndahl (FP)):

2) I *stk. 5* udgår »nr. 5«, og i stedet indsættes: »nr. 1, 5 og 6«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 1*:

3) I *stk. 5* indsættes efter »§ 2, stk. 1, nr. 5« følgende: »og nr. 6«.

#### Til § 3

4) *Stk. 2* affattes således:

»Stk. 2. Den bogførte værdi af hovedstolen og den til enhver tid værende restgæld reguleres to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli. Den således regulerede værdi danner grundlag for beregning af terminsydelsen ved den efterfølgende juni henholdsvis december termin. For lån, hvor terminsydelserne ikke betales henholdsvis juni og december, beregnes terminsydelserne på grundlag af restgælden på terminstidspunktet, jfr. stk. 4. Reguleringen foretages på grundlag af den halvårige procentvise ændring i priserne, udregnet på grundlag af det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks. Reguleringen pr. 1. januar foretages på grundlag af nettoprisindekset for den foregående juni måned og reguleringen pr. 1. juli på grundlag af nettoprisindekset for den foregående december måned.«

5) *Stk. 3* udgår, og i stedet indsættes følgende stykker:

»Stk. 3. Ved optagelse af lån mellem to reguleringstidspunkter bogføres hovedstolen med et beløb, der svarer til det beløb, hvoraf førstkommande terminsydelse skal beregnes.

Stk. 4. Restgælden opgøres til enhver tid på grundlag af den restgæld, der var opgjort umiddelbart før den seneste regulering efter betaling af afdrag, med tillæg af en forholdsmæssig del af ændringen ved den nævnte

regulering og med fradrag af eventuelle ekstraordinære afdrag.

*Stk. 5.* Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne ifølge det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens arbejdere, reguleres hovedstolen for lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, dog med den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks. Sker der fald i et af de nævnte indekser, reguleres hovedstolen efter dette indeks. Sker der fald i begge indekser, reguleres hovedstolen efter det indeks, der falder mest.«

#### Til § 4

**6) Stk. 1** affattes således:

»Lån efter § 2, stk. 1, nr. 3–7, og § 2, stk. 5, amortiseres efter serielånsprincippet. Amortisationstiden kan højst andrage 25½ år, for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, dog højst 20½ år og for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5, og § 2, stk. 5, højst 30½ år.«

**7) Efter stk. 1** indsættes som nye stykker:

»*Stk. 2.* Lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, amortiseres efter reglerne i stk. 3–7.

*Stk. 3.* Ved første termin betales alene et beløb, der svarer til rentebetalingen på de obligationer, der danner grundlag for lånet.

*Stk. 4.* Størrelsen af de følgende terminsydelser fremkommer ved at gange den regulerede hovedstol, jfr. § 3, stk. 2 og 5, med en beregningsfaktor. Ved den anden terminsydelse på lånet udgør beregningsfaktoren den halvårslige kontantlånsrentesats på lånet med tillæg af 2 procentpoints. Ved de følgende terminsydelser udgør den nævnte faktor beregningsfaktoren ved foregående termin med et fradrag på ½ af kontantlånsrenten.

*Stk. 5.* Låntagers terminsbetaling kan dog ikke være mindre end rentebetalingen på obligationerne.

*Stk. 6.* Ved første termin betales ikke afdrag. Afdraget ved de følgende terminer beregnes som en andel af forskellen mellem terminsydelserne og instituttets rentebetaling på de obligationer, der modsvarer lånet. Den nævnte andel svarer til den andel, som den oprindelige hovedstol udgjorde af den oprindelige hovedstol af de modsvarende obligationer.

*Stk. 7.* For de i stk. 2 nævnte lån forfalder en eventuel restgæld senest efter 25½ år. Restgælden, der forfalder, er restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indeksslån på grundlag af udstedelse af indeksobligationer. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom.«

**8) I stk. 2,** der bliver stk. 8, affattes *1. pkt.* således:

»Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2, og § 2, stk. 2–4, amortiseres ved afdrag, der den første gang udgør 2,4 pct. af hovedstolen.«

**9) I stk. 3,** der bliver stk. 9, ændres »marts henholdsvis september til: »juni henholdsvis december«, og »efter stk. 2« ændres til: »efter stk. 8«.

**10) I stk. 6,** der bliver stk. 12, affattes *1. pkt.* således:

»Lån kan ekstraordinært indfries, helt eller delvist, med obligationer svarende til dem, der er udstedt ved lånets optagelse.«

#### Til § 5

**11) Stk. 3, sidste punktum,** udgår.

**12) Stk. 4** affattes således:

»*Stk. 4.* For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 6 og 7, skal amortisationen senest være tilendebragt efter 25½ år. For lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, skal amortisationen af obligationerne dog senest være tilendebragt efter 20½ år og for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5, og § 2, stk. 5, senest efter 30½ år.«

**13) Efter stk. 4** indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 5.* For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, sker amortisationen i takt med de i § 4, stk. 3–6, fastsatte afdrag, dog senest efter 25½ år.«

**14) I stk. 5,** der bliver stk. 6, ændres »§ 4, stk. 2–4« til: »§ 4, stk. 8–10«, og »35 år« ændres til: »35½ år«.

#### Til § 6

**15) Paragraffen og overskriften** herover udgår.

Til § 7

16) Paragraffen udgår.

Til § 8

17) Paragraffen og overskriften herover udgår.

Til § 14

18) I § 14, der bliver § 11, ændres i *stk. 2* »1. april 1980« til: »1. oktober 1979«.19) Efter *stk. 3* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Lån, der er ydet til opførelse af almennyttigt boligbyggeri, og hvortil der efter den 1. oktober 1979 er givet tilsagn om støtte efter reglerne i lov om boligbyggeri, kan omberegnes og berigtiges til lån efter § 2, *stk. 1, nr. 2*, såfremt der til byggeriet ydes rentebidrag i medfør af lov om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri. Ansøgning skal være indgivet til realkreditinstituttet inden 1. juli 1982.«

Stk. 4 bliver herefter *stk. 5*.

### Bemærkninger

Til nr. 1

Da man ønsker at opretholde en finansiering for denne specielle ejendomskategori, der svarer til den gældende ordning, jfr. boligbyggerilovens § 75, må der skabes hjemmel til at yde realkreditlån op til 90 pct. af ejendommens værdi med ydelse af kommunal garanti. Den kommunale garanti ydes for den del af lånenes nettoprovenu, der får pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Det præciseres, at alle omprioriteringer kræver accept af efterstående panthavere. Hvis blot én panthaver ikke accepterer dette, kan omprioritering med indeksslån ydet af realkreditinstitutterne ikke finde sted, medmindre den pågældende panthavers restgæld indfries som led i omprioriteringen.

Til nr. 2

Der henvises til mindretallets betænkningens bidrag.

Til nr. 3

Det foreslås, at der kan ydes indeksslån til om- og tilbygning af ejendomme til sociale og kulturelle formål.

Til nr. 4 og 5

For at mindske tidsforskydningen mellem indekstidspunktet og reguleringstidspunktet fra 15 måneder til 12 måneder er der sket en ændring med hensyn til, hvilke måneders nettoprisindeks der er bestemmende for reguleringen. For begge reguleringer sker reguleringen på basis af et månedsindeks, der ligger 3 måneder senere end oprindeligt foreslået. I stedet for indekset for marts måned anvendes indekset for juni måned til regulering pr. 1. januar det følgende år med virkning for efterfølgende juni termin, og i stedet for indekset for september måned anvendes indekset for december måned til regulering pr. 1. juli det følgende år med virkning for efterfølgende december termin.

Det præciseres i bestemmelsen, at restgælden efter betaling af afdrag indtil næste afdragsbetaling opgøres forholdsmæssigt. Realkreditinstitutternes bogførte restgæld nemlig den opregulerede restgæld, f. eks. pr. 1. januar, nås i princippet først ved reguleringsperiodens udløb. I en tvangsauktionssituation eller ved ekstraordinær indfrielse af lånet justeres restgælden med udgangspunkt i den restgæld, der er ved reguleringsperiodens slutning, tilbage til auktionsdagen eller indfrielsesdagen ved lineær interpolation efter rentedagsprincippet (12 måneder à 30 dage). Justeringen foretages på grundlag af den daglige indekssfaktor.

For lån, hvor terminsydelserne ikke betales henholdsvis juni og december, anvendes dagens indekssfaktor til den halvårige regulering. Der er således kun én dagens indekssfaktor til regulering af restgæld.

Det foreslås, at der indføres en reallønsklausul for lån til ejerboliger. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 7. Forslagets § 3, *stk. 3*, udgår, da det foreslås, at lån til landbrugsjendomme reguleres som lån til andre erhvervsjendomme.

Til nr. 6

Da der af praktisk-administrative grunde arbejdes med, at 1. termin er afdragsfri, er

løbetiderne foreslået forlænget med et ½ år (1. termin). Der er desuden sket konsekvensrettelse som følge af, at der indføres en reallønsklausul for lån til ejerboliger.

#### Til nr. 7

Låntagers ydelse beregnes som en procentvis andel af hovedstolen, reguleret med det indeks, der har udvist den laveste procentvise stigning. I tilfælde af fald i et af indekserne samtidig med, at det andet indeks stiger eller er uændret, reguleres hovedstolen nedad svarende til faldet. Falder begge indekser, reguleres hovedstolen med det indeks, der falder mest. Hvis et af indekserne er uændret samtidig med, at det andet indeks stiger, sker der ingen regulering. Differencen mellem renten på obligationerne og låntagers ydelser medgår til udtrækninger på kreditorsiden. Kreditors restgæld reguleres med nettoprisindekset. Kreditorafdraget ganges med den på lånoptagelsestidspunktet gældende afregningskurs, hvorved låntagers afdrag bestemmes. Differencen mellem låntagers ydelse og afdrag udgør låntagers fradragsberettigede rentebetaling.

Låntagers terminsbetaling i denne forbindelse vedrører alene rente og afdrag. Reserverfonds- og administrationsbidrag betales på sædvanlig vis. Kontantlånsrentesatsen beregnes på grundlag af en forudsætning om en løbetid på 25 år.

Det er forudsat, at der første termin kun betales en ydelse, der svarer til den rente, obligationsejerne har krav på i henhold til obligationen. Første termin er således afdragsfri, og der sker ingen udtrækning i denne termin.

Låntagers restgæld reguleres med nettoprisindekset. Restgælden udgør på ethvert tidspunkt obligationsrestgælden gange kursen på lånets optagelsestidspunkt.

Hvis reallønsklausulen har været i kraft, vil der blive tale om en løbetidsforlængelse. Der er derfor foreslået en refinansieringsmulighed, idet en eventuel restgæld forfalder efter 25½ år. Restgælden kan indfries kontant på dette tidspunkt. I så fald indfries obligationsrestgælden. Hvis låntageren vælger at afdrage restgælden, udstedes nye obligationer til udtrækning af de resterende oprindelige obligationer.

Det er endnu ikke fastslået, efter hvilke principper de nye obligationer skal udstedes, hvor lang løbetid de skal have, og hvorledes låntagers terminsbetaling skal fastlægges og reguleres.

#### Til nr. 8

Ændringen er en konsekvens af, at man generelt arbejder med, at første termin er afdragsfri.

#### Til nr. 9

Indeksreguleringstidspunkterne ændres til juni henholdsvis december måned.

#### Til nr. 10

Det præciseres, at lånet skal indfries med obligationer svarende til dem, der blev udstedt ved lånets optagelse (samme serie, samme afdeling). Der er ikke tale om nogen realitetsændring i forhold til den tidligere tekst.

#### Til nr. 11

Da der ikke længere findes særlige reguleringsbestemmelser for landbruget, må § 5, stk. 3, sidste pkt., udgå.

#### Til nr. 12

Dette er en konsekvensrettelse af, at 1. termin er afdragsfri og der derfor ikke sker udtrækninger i denne termin.

#### Til nr. 13

Ligesom for det støttede byggeri vil amortisationen som følge af indførelse af en reallønsklausul ske i takt med låntagers betaling af afdrag.

#### Til nr. 14

Dette er en konsekvensrettelse.

#### Til nr. 15-17

Da omprioriteringen og den særlige regulering for landbruget ikke er medtaget, udgår §§ 6-8.

#### Til nr. 18



Det foreslås, at også usolgte ejerboliger, der er belånt tilbage til 1. oktober 1979, kan omprioriteres.

Til nr. 19

Det foreslås, at der i lighed med § 14, stk. 2 og 3, indføres en omprioriteringsmulighed for traditionelle lån, der er ydet til opførelse af støttet byggeri, og hvortil der er givet tilsgn om rentesikring efter 1. oktober 1979.

*Agnete Laustsen (KF) Ahlmann-Ohlsen (KF) Fogh Rasmussen (V) nfm.*

*Henrik Toft (V) Thorndahl (FP) Stubkjær Pedersen (CD) Kruse Rasmussen (CD)*

*Arne Bjerregaard (KrF) Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd.*

*Arne Jensen (S) Lissa Mathiasen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) Kalnæs (SF)*

*Pelle Voigt (SF)*

Partiet VS havde ikke medlemmer i udvalget.

### Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

#### Spørgsmål 9:

Har boligministeriet prognoser, der viser antallet af nyopførelser af parcelhuse som følge af indførelse af indeksprincippet?

#### Svar:

Efterspørgslen på private enfamiliehusene afhænger på kort sigt først og fremmest af udviklingen i ejendomspriserne, nettoboligudgifterne, indkomsterne samt beskæftigelsessituationen og forventningerne til udviklingen i disse forhold i de kommende år.

Indførelse af indeksprincippet betyder en meget væsentlig reduktion i begyndelsesfinansieringsudgifterne ved opførelse af ejerboliger. Reduktionen er så stor, at mere traditionelle prognoseovervejelser (hvor ændringer i de forklarende faktorer er relativt små) næppe med rimelighed kan anvendes. Der knytter sig derfor *megen usikkerhed* til de nedenfor angivne skøn.

Såfremt det antages, at udviklingen i ovennævnte faktorer i 1982 og de nærmest følgende år vil være lig udviklingen i 1981, må det forventes, at ejerboligbyggeriet ikke vil overstige niveauet for 1981, hvor der påbegyndtes 7.000–7.500 private enfamiliehus.

Den foreslåede indeksfinansieringsordning indebærer imidlertid som nævnt en betydelig reduktion i nettoboligudgifterne i de første år efter ibrugtagelsen, hvilket vil stimulere efterspørgslen på private enfamiliehus.

Den måske største efterspørgselsforøgende effekt må tilskrives, at en række indkomstgrupper, der ikke hidtil har efterspurgt boliger, nu bliver potentielle efterspørgere. Inden for disse indkomstgrupper vil især husstande med lav risiko for arbejdsløshed og lav marginalskatteprocent med fordel kunne etablere sig i indeksfinansieret ejerbolig.

Disse antalsmæssigt betydelige grupper har med den hidtidige finansieringsordning ikke eller kun med betydelige afsavn kunnet erhverve ejerboliger.

Ud over denne effekt af mere langsigtet karakter vil der antagelig ske en fremrykning af en del investeringsprojekter p.g.a. den lavere begyndelsesydelse, ligesom den mindre afhængighed af skattereglernes betydningsfulde ændringer som følge af realrentekonstruktionen for nogle investorer vil betragtes som en fordel.

Med den betydelige usikkerhed, der ifølge ovennævnte knytter sig til en vurdering af parcelhusbyggeriets omfang efter indførelse af indeksprincippet, må der nok regnes med et betydeligt opsving i byggeriet, når principets fordele bliver kendt blandt mulige investorer. Medmindre udviklingen i disponible realindkomster og beskæftigelse eller forventningerne hertil forværres, kan det groft skønnes, at størrelsesordenen for parcelhusbyggeriet kan blive så stort som 12–13.000 boliger.

#### Spørgsmål 24:

Der ønskes en beregning af den reale pris på parcelhus med en kontant opførelsesudgift på 600.000 kr. under traditionel hhv. indeksfinansiering. Ved den reale pris forstås summen af kontant udbetaling samt låneydelser i lånets løbetid, regnet tilbage til nutidsværdi. Beregningen skal foretages således, at der tages hensyn til inflationen og skat. Renten på traditionelle obligationslån sættes til 19,5 pct. og inflationstakten til 11,5 pct. p.a. Renten på indeksobligationer sættes til 2,5 pct. p.a. Eksemplet ønskes regnet igennem med marginalprocenter på 45, 50, 55 og 60.

#### Svar:

Ud over de i spørgsmålet anførte forudsætninger antages det som forudsætning for de foretagne beregninger, at der optages realkreditlån på kontantlånsbasis for 80 pct. af den kontante anskaffelsessum, svarende til 480.000 kr., og at de resterende 20 pct., svarende til 120.000 kr., erlægges som kontant udbetaling.

Ligeledes forudsættes under såvel den traditionelle finansiering som indeksfinansiering

gen, at der for det optagne lån er en termin pr. år.

For så vidt angår nutidsværdiberegningen, er denne gennemført med en diskonteringsfaktor, svarende til den i spørgsmålet anførte inflationstakt på 11,5 pct. p.a. Herved udtrykkes den reale værdi i faste priser med basis i år 1, dvs. året, hvor huskøbet finder sted. Nutidsværdien beregnes primo 1. år, mens ydelserne forfalder ultimo årene.

Med de anførte forudsætninger viser beregninger nedenstående reale nutidsværdier for de 4 anførte marginalsattesatser. Det må

pointeres, at der er tale om regneeksempler, hvis resultat er fuldt afhængig af beregningsforudsætningerne.

Nutidsværdien udtrykker således den tilbagediskonterede værdi af debitors egenbetaling. Under den traditionelle finansiering vil der, for debitorer med højere marginalsattesatser, være tale om en negativ realrente efter skat, hvilket afspejler sig i den stærkt faldende realværdi af egenbetalingerne, mens der under indeksfinansieringen altid vil være tale om en positiv realrente efter skat, uanset debitors marginalsattesats.

*Realværdi i faste priser af parcelhus ved forskellige marginalsattesatser.*

Diskonteringsfaktor	Traditionel finansiering				Indeksfinansiering			
	Marginalskat:							
	0,45	0,50	0,55	0,60	0,45	0,50	0,55	0,60
1.115 (faste priser) .....	570	533	496	458	627	620	613	606

*Spørgsmål 77:*

*ad svaret på spørgsmål 20*

»Boligministeren anmodes om at indhente Realkreditrådets vurdering af lovforslaget med hensyn til:

- de administrative konsekvenser og
- den foreslåede reallønsgaranti.«

*Svar:*

Realkreditrådets udtalelse af 24. februar 1982 vedlægges.

**REALKREDITRÅDET**

24. februar 1982

**BOLIGMINISTERIET**

Slotsholmsgade 12

1216 København K

*Vedrørende spørgsmål nr. 77 fra Folketingets boligudvalg til boligministeren*

Med skrivelse af d.d. har boligministeriet anmodet Realkreditrådet om en udtalelse vedrørende spørgsmål 77 af 23. februar 1982 fra Folketingets boligudvalg til boligministeren, der er bedt om at indhente Realkreditrådets vurdering af lovforslaget om indeksregulerede realkreditlån med hensyn til

- de administrative konsekvenser og
- den foreslåede reallønsgaranti.

Realkreditrådet skal indledningsvis gøre opmærksom på, at anmodningen om en udtalelse først er modtaget d.d. kl. ca. 10,00 med svarfrist ligeledes d.d. En uddybende besvarelse af de stillede spørgsmål har derfor ikke været mulig.

Folketingets boligudvalg har tidligere spurgt boligministeren om, hvornår lovens nøjagtige indhold skal være vedtaget og

kendt, for at realkreditinstitutterne kan tilbyde lån pr. 1. april 1982, jfr. udvalgets spørgsmål 20.

Af ministerens svar fremgår, at der pågår et udvalgsarbejde under boligstyrelsen, hvor realkreditinstitutterne og Realkreditrådet er repræsenteret. Som led i dette udvalgsarbejde har institutterne præciseret, at en tidsfrist på ca. 6 uger fra fastlæggelse af hovedlinierne i en indeksslåneordning til lån kan tilbydes er nødvendig. Tilsvarende betragtninger har Realkreditrådet tidligere tilkendegivet over for boligstyrelsen bl.a. i en skrivelse af 8. januar 1982. Realkreditinstitutterne vil dog bestræbe sig på at påbegynde tilbudsgivningen af indeksslån hurtigst muligt efter lovens ikrafttræden – eventuelt ved hjælp af en manuel procedure.

Realkreditrådet finder, at det næppe er hensigtsmæssigt med et så teknisk detaljeret lovgrundlag som det foreliggende. En række af disse tekniske forhold kunne i stedet udformes i bekendtgørelsesform eller lignende

#### *Ad spørgsmål a*

Som anført af realkreditinstitutterne er det centralt, at principperne for ydelse af indeksslån fastsættes så tidligt som muligt i forhold til lovens ikrafttræden. Blandt de mange administrative problemer, det foreliggende lovforslag rejser, kan fremhæves:

#### *(1) Kursfastsættelsen i introduktionsfasen*

En konsekvens af at tilbyde en helt ny låneform, hvor markedskursen ikke kendes på forhånd, er bl.a., at institutterne ikke kan oplyse lånsøgere om de forventede lånevilkår for de lån, der tilbydes, inden obligationerne kursnoteres på fondsbørsen.

#### *(2) Renteberegningen*

Da der ved lån til private ejerboliger og til det almennyttige byggeri er variabel afdragsprofil, er der ingen mulighed for at beregne en fast lånerente og en effektiv rente for lånet.

For obligationskøberen betyder usikkerheden vedrørende afdragenes størrelse, at kursen på disse obligationer formentlig vil blive fastsat lavere, end hvis de reale afdrags størrelse på forhånd var kendt.

#### *(3) Anvendelse af 4-terminers lån*

Det vil være en forbedring af indeksslåne-systemet, såfremt der blev åbnet mulighed for at yde lån med fire terminer på såvel kreditor- som debitorsiden. En sådan ordning vil give institutterne større sikkerhed for terminsbetalingerne, ligesom reguleringerne vil blive relativt mindre.

#### *(4) Opfyldelse af balancekravet*

Bestemmelsen i lovforslaget om, at indeksslån kun kan indfries ved opkøb af obligationer, vil medføre, at institutterne i en tabssituation vil kunne få problemer med at opfylde kravet om balance mellem pantebrev og obligationer. Man kan i denne situation ikke være sikker på, at de nødvendige obligationer udbydes på markedet. Balancekravet kunne opfyldes, såfremt der i sådanne situationer åbnes mulighed for ekstraordinær udtrækning.

#### *(5) Omprioritering af almennyttigt boligbyggeri*

Et problem af lignende karakter vil kunne opstå ved indeksslåneordningens start, hvis almennyttige boligselskaber ønsker at omprioritere med indeksslån. Det vil måske kun være muligt at opkøbe de bag ved de nuværende lån liggende fastforrentede obligationer til en betydelig overkurs.

#### *Ad spørgsmål b*

Den foreslåede reallønsklausul med en forskellig opskrivning af restgæld og ydelse indebærer, at reallønssikringen »skubbes foran« debitor frem til lånets udløb. Debtors samlede betalinger over lånets løbetid bliver således ikke reallønssikret. Debitor kommer derfor i realiteten selv til at betale reallønssikringen, idet den i perioder reducerede ydelse påføres restgælden.

Dette forhold må endvidere anses som et problem med hensyn til overskueligheden i en senere handelssituation, idet der kan blive tale om en form for »knæklån«. Ved eksempelvis et ejerskifte eller en tvangsauktion vil købers ydelse udgøre det efter lovforslaget beregnede beløb, mens der på kreditorsiden henstår en væsentlig restgæld til indfrielse i det 25. år, dvs. i den sidste termin for lån til ejerboliger.

Det forhold, at der ikke bliver tale om en forud fastlagt renteprocent for det enkelte lån indbærer endvidere, at det i en handelssi-

## Bilag til bet. o. lovf. vedr. indeksregulerede realkreditlån

tuation bliver vanskeligt at kontantvurdere lånet. Kontantvurdering af et indeksslån med reallønsklausul skal således foretages med udgangspunkt i restgælden på kreditorsiden.

En reallønsklausul opbygget alene gennem en regulering af det anvendte indeks til beregning af ydelse og restgæld på såvel debitor- som kreditorsiden vil kunne mindske de ovennævnte problemer. Et sådant system kan indrettes således, at timelønsindekset anvendes i perioder, hvor dette stiger svagere end nettoprisindekset. I de følgende terminer reguleres fortsat med den procentvise ændring i timelønsindekset – selv om dette stiger stærkere end nettoprisindekset – indtil det regulerende indeks er nået op på det niveau, det ville have haft ved fortsat regulering efter nettoprisindekset.

Som nævnt finder Realkreditrådet, at der

er adskillige problemer forbundet med indførelse af en indeksslåneordning, hvoraf kun en del er anført ovenfor. Realkreditrådet har da også over for boligministeren understreget behovet for en hurtig afklaring af de mange uklarheder, der fortsat henstår. I denne forbindelse kan oplyses, at Realkreditrådet er inviteret til et møde med boligministeren den 25. ds. med henblik på en drøftelse heraf.

Kreditforeningen Danmark finder ikke, at en række af de ovenfor omtalte »administrative problemer« i deres væsen er administrative, og finder derfor ikke, at de bør indgå i Realkreditrådets nærværende skrivelse. Kreditforeningen Danmark kan i øvrigt i flere tilfælde ikke tilslutte sig den holdning over for disse problemstillinger, som har fundet udtryk i skrivelserne. Det samme gælder kommentarerne vedrørende reallønsklausulen.

*Med venlig hilsen*

TORBEN GJEDE

*Spørgsmål 89:*

Vil ministeren overveje at gennemføre adgang til omprioritering for huse solgt efter 1. oktober 1979 (altså samme adgang som for usolgte huse), således at dominoeffekterne undgås?

*Svar:*

Hvis jeg havde sikkerhed for at kunne sælge indeksobligationer for et meget stort beløb til parikurs, ville jeg gerne overveje det. Men da det er vigtigt at holde kursen på obligationer, som under alle omstændigheder må udbydes for at klare nybyggeriet og de usolgte nyopførte huse, tør jeg ikke udvide adgangen til omprioritering ud over det i forslagene angivne.

*Spørgsmål 100:*

Mener ministeren, at livsforsikringsselskaber (A/S) vil have interesse i at aftage indeksobligationer under de gældende skatte-regler, eftersom kombinationen *indekstillæg*, der løbende indtægtsføres på driften, *skattepligt*, der optræder ved realisering, og regler

for *fremføring af underskud*, medfører en manglende samtidighed?

*Svar:*

Efter de gældende skatteregler skal livsforsikringsaktieselskaber medregne indeksregulering på de foreslåede indeksobligationer ved indkomstopgørelsen på linie med kursgevinster og -tab.

Livsforsikringsaktieselskaberne vil dog opnå skattefrihed for de nævnte indeksopskrivninger, for så vidt der sker båndlæggelse af midlerne til f.eks. præmiereservefonds eller bonusfonds, hvad der helt typisk vil ske i livsforsikringsselskaber.

For selskaber, der følger et realisationsprincip ved beskatningen af kursgevinst og -tab, herunder indeksregulering, vil skattepligten af indekstillæg først opstå, når obligationerne indfries, medens fradraget for henlæggelser til præmiereservefond og bonusfond indrømmes i takt med henlæggelserne, der typisk vil ske år for år i obligationens løbetid.

Der kan således for en obligation, der løber i 25 år, være tale om, at fradraget for henlæggelser, der indrømmes år for år i løbe-

tiden, ikke kan modregnes i indkomsten, der først skattemæssigt konstateres i det 25. år (indfrielsesåret).

Reglen i ligningslovens § 15 om fremførsel af underskud i indtil 5 år kan medvirke til at fradraget for henlæggelserne i de sidste 5 år kan modregnes i det skattepligtige beløb ved indfrielsen, men de foregående års fradrag vil ikke efter den nævnte bestemmelse kunne fremføres tilstrækkeligt langt.

Regeringen har over for forsikringsselskaberne tilkendegivet, at man naturligvis er

indstillet på at søge det nævnte tekniske problem løst, og det antages, at løsningen kan ske inden for den gældende skattelovgivning, nemlig ved at selskaberne opnår mulighed for at indtægtsføre reguleringerne år for år i takt med henlæggelserne.

På denne baggrund er der næppe grund til at tro, at det nævnte problem ved manglende samtidighed i beskatning og fradrag behøver at indebære en nedsat interesse hos livsforsikringsselskaberne for at aftage indeksobligationer.