

Lovforslag nr. L 191. Fremsat den 20. april 1983 af boligministeren

Forslag

til

Lov om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån

§ 1

I lov nr. 81 af 17. marts 1982 om indeksregulerede realkreditlån foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 1, nr. 7 affattes således:

»7) skoler«

2. I § 3, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Reguleringen begynder på tidspunktet for lånets udbetaling.«

3. § 4, stk. 2, ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 1 amortiseres efter låntagerens bestemmelse enten efter serielånsprincippet, og amortisationstiden kan da højst andrage 25 ½ år, eller efter reglerne i stk. 5-8.

Stk. 3. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og § 2, stk. 2-4 amortiseres efter reglerne i stk. 9-12«.

Stk. 3-12 bliver herefter stk. 4-13.

4. I § 4, stk. 7 der bliver stk. 8, ændres i 1. pkt. »de i stk. 2 nævnte lån« til: »lån efter § 2, stk. 1, nr. 1,«.

5. I § 4, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«.

6. I § 4, stk. 10, der bliver stk. 11, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«.

7. I § 4, stk. 11, der bliver stk. 12, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«.

8. § 4, stk. 12, der bliver stk. 13, affattes således:

»Stk. 13. Lån kan ekstraordinært indfries, helt eller delvis, med obligationer, hvis regulerede værdi, jfr. § 5, stk. 2, svarer til lånets regulerede obligationsrestgæld. Obligationerne skal være fra samme serie (afdeling), aldersklasse og rentefodsafdeling som dem, hvormed lånet er udbetalt.«

9. I § 5, stk. 6, ændres »stk. 8-10« til: »stk. 9-11«.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ved lovforslaget gives der ved ejerboliger en låntager adgang til at vælge mellem lån med og uden reallønsklausul. Herudover indeholder forslaget nogle mindre redaktionelle ændringer i form af tydeliggørelse af enkelte formuleringer i den gældende lovtæst.

Om baggrunden for lovforslaget kan oplyses, at boligministeren den 2. november 1982 nedsatte et udvalg, der skulle overveje de problemer det dengang lave kursniveau for indeksobligationer rejste for hele indeksfinansieringsordningen. Udvalget skulle herunder overveje, hvorledes alternative udformninger af indeksslåene vil kunne påvirke udbuds- og efterspørgselsforholdene for indeksobligationerne. Udvalget bestod af repræsentanter for boligministeriet, statsministeriet, finansministeriet, ministeriet for skatter og afgifter, økonomiministeriet og Danmarks Nationalbank. Udvalget afgav betænkning den 2. marts 1983. På grund af de senere konstaterede kraftige kursstigninger på indeksobligationer, har udvalget ikke fundet, at der er aktuelt behov for at foreslå større ændringer i indkesfinansieringssystemet. Udvalget har dog foreslået, at der indføres indeksslån uden reallønsklausul (I-lån) til finansiering af nyopførte ejerboliger med en maksimal løbetid på 25 ½ år, som et valgfrit alternativ for låntager ved siden af indeksslån med reallønsklausul (IE-lån) og nominallån.

I de terminer, hvor reallønsklausulen måtte blive effektiv som følge af højere prisstigninger end lønstigninger i et IE-låns løbetid, sker der en udskydelse af låntagers afdrag. Obligationsejerne får herved reduceret deres udtrækningsandsynlighed. Ved amortisationstidens udløb skal låntager i disse tilfælde indfri den restgæld, der vil være opstået, fordi kurserne har ligget under pari, og under hensyn til, at reallønsklausulen har været i kraft. De modstående indeksobligationer vil senest være udtrukket på dette tidspunkt. For låntager er det i loven sikret, at der kan optages et nyt indeksslån med samme provenu som restgælden på det indfrieede lån.

For obligationsejerne betyder denne udskydelse af udtrækningsandsynligheden en forsinkelse i indvindingen af kursgevinster, og dette må forventes at give sig udslag i lidt lavere kurser for IE-obligationerne end for I-obligationer med samme løbetid.

For låntager vil den foreslåede valgmulighed indebære et valg mellem to forskellige ydelsesprofiler. Når kursen på 25 ½-årige IE-obligationer er lavere end på 25 ½-årige I-obligationer, vil begyndelsesydelsen på IE-lånet være større end på I-lånet. I den udstrækning reallønsfald faktisk optræder, vil opreguleringen af låntagers ydelse samtidig blive svagere på IE-lånet end på I-lånet, ligesom IE-lånets reelle løbetid vil blive forlænget, hvis kurserne er betydeligt under pari. For låntager er der samtidig den grundlæggende fordel ved valg af IE-lånet, at ydelsesreguleringen for låntagere – med en indkomstudvikling nogenlunde svarende til den gennemsnitlige for industriens arbejdere – bedre svarer til indkomstudviklingen end ydelsesreguleringen ved et I-lån.

Det foreslås derfor, at der åbnes mulighed for, at der foruden IE-lån og nominallån også kan vælges 25 ½-årige I-lån til hel eller delvis finansiering af nyopførte ejerboliger.

Forslagets administrative og finansielle virkninger

Forslaget medfører ikke direkte udgifter for staten og medfører heller ikke væsentligt øget administrativt arbejde.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der er tale om en ændring som følge af lov nr. 97 af 2. marts 1983 om ændring af lov om realkreditinstitutter. Der henvises herom nærmere til det omhandlede lovforslag nr. 88.

Til nr. 2

Der er ikke i den gældende lovtekst taget stilling til, hvornår indeksreguleringen påbegyndes. Det var i sin tid ved lovforslagets udarbejdelse forudsat, at reguleringen skulle påbegyndes fra lånets udbetalingstidspunkt, og dette foreslåes nu præciseret i loven.

Til nr. 3

Der henvises til de almindelige bemærkninger. Efter forslaget overlades det til låntageren at afgøre, hvilken af de to indeksslåneformer, denne ønsker at anvende. Lovens § 4, stk. 2, er i forslaget opdelt i to stykker, således at forslaget i § 4, stk. 2 alene vedrører ejerboliger, og forslaget § 4, stk. 3 vedrører støttet byggeri.

Det bemærkes, at § 4, stk. 3, der bliver stk. 4, og § 4, stk. 12, der bliver stk. 13, som hidtil, gælder for alle indeksslån.

Til nr. 4

Dette er alene en præciserende rettelse, og der ikke tale om nogen realitetsændring.

Til nr. 5, 6 og 7

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af nr. 2.

Til nr. 8

Der er alene tale om en tydeliggørelse af den gældende lovtekst og ikke om nogen realitetsændring.

Til nr. 9

Der er alene tale om en konsekvensrettelse som følge af nr. 2.

I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget

1. § 2, stk. 1, nr. 7 affattes således:

»7) skoler«

2. I § 3, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Reguleringen begynder på tidspunktet
for lånets udbetaling.«

2.-4. pkt. bliver 3.-5. pkt.

§ 3. Stk. 2. Den bogførte værdi af hovedstolen og den til enhver tid værende restgæld bortset fra tidligere forfaldne ydelser reguleres to gange årligt, pr. 1. januar og 1. juli. Den således regulerede værdi danner grundlag for beregningen af teminsydelsen ved den efterfølgende juni henholdsvis december termin. Reguleringen foretages på grundlag af den halvårslige 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 maj måned og reguleringen på 1. juli på grundlag af nettoprisindekset for den foregående november måned.

3. § 4, stk. 2, ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 1 amortiseres efter låntagerens bestemmelse enten efter serielånsprincippet, og amortisationstiden kan da højst andrage 25 ½ år, eller efter reglerne i stk. 5-8.

Stk. 3. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og § 2, stk. 2-4 amortiseres efter reglerne i stk. 9-12«.

Stk. 3-12 bliver herefter stk. 4-13.

4. I § 4, stk. 7 der bliver stk. 8, ændres i 1. pkt. »de i stk. 2 nævnte lån« til: »lån efter § 2, stk. 1, nr. 1.«.

5. I § 4, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«.

6. I § 4, stk. 10, der bliver stk. 11, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«.

7. I § 4, stk. 11, der bliver stk. 12, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«.

8. § 4, stk. 12, der bliver stk. 13, affattes således:

»Stk. 13. Lån kan ekstraordinært indfries, helt eller delvis, med obligationer, hvis regulerede værdi, jfr. § 5, stk. 2, svarer til lånets regulerede obligationsrestgæld. Obligationerne skal være fra samme serie (afdeling), aldersklasse og rentefodsafdeling som dem, hvormed lånet er udbetalt«.

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

Stk. 2. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, amortiseres efter reglerne i stk. 3-7. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og § 2, stk. 2-4, amortiseres efter reglerne i stk. 8-12.

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 teminsydelse fremkommer ved at gange den regulerede hovedstol, jfr. § 3, stk. 2 og 5, med en beregningsfaktor. Ved den anden teminsydelse på lånet udgør beregningsfaktoren den halvårslige kontantlånsrentesats på lånet med tillæg af 2 procentpoints. Ved de følgende teminsydelse udgør den nævnte faktor beregningsfaktoren ved foregående termin med et fradrag på 1/10 af kontantlånsrenten.

Bilag til f.t.l. vedr. indeksregulerede realkreditlån

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 teminer beregnes som en andel af forskellen mellem terminsydelsen og instituttets rentebetaling på de obligationer, der modsvarer lånet. Den nævnte andel svarer til den andel, som den oprindelige hovedstol for lånet udgjorde af den oprindelige hovedstol i de modsvarende obligationer.

Stk. 7. For de i stk. 2 nævnte lån ophører betaling af afdrag senest 25½ år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Restgælden, der forfalder ved opsigelse, er restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indekslån på grundlag af udstedelse af indeksobligationer. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom.

Stk. 8. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2, og § 2 stk. 2-4, amortiseres ved afdrag, der den første gang udgør 2,4 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Afdraget forhøjes derefter to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i priserne, der er nævnt i § 3, stk. 2.

Stk. 9. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset, jfr. § 3, stk. 2, den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne ifølge det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens

arbejdere for den tilsvarende maj henholdsvis november måned, forhøjes afdraget efter stk. 8 dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks.

Stk. 10. Sker der fald i timelønsindekset, reguleres afdraget efter stk. 8 efter dette indeks. Afdraget nedsættes med 100 pct. af det halvårslige procentvise fald.

Stk. 11. For de i stk. 8 nævnte lån ophører betaling af afdrag senest efter 35½ år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Restgælden, der forfalder ved opsigelse, er restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indekslån på grundlag af indeksobligationer. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom.

Stk. 12. Lån kan ekstraordinært indfries, helt eller delvis, med obligationer svarende til dem, der er udstedt ved lånets optagelse. Obligationerne modtages til den regulerede værdi, jfr. § 5, stk. 2.

9. I § 5, *stk. 6*, ændres »stk. 8-10« til: »stk. 9-11«.

§ 5. *Stk. 6.* For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 2, og § 2, stk. 2-4, sker amortisationen i takt med nedbringelsen af restgælden på låntagerens pantebrev, jfr. § 4, stk. 8-10, dog senest efter 35½ år.

Bilag 2**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om indeksregulerede realkreditlån**

Om folketingets behandling af lov nr. 81 af 17. marts 1982 om indeksregulerede realkreditlån henvises til følgende spaltenumre i folketingstidende:

Folketingsåret 1981-82: 2. samling: 689, 970, 2969
A:1535, B: 137