

Til beslutningsforslag nr. B 91. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 24. maj 1994

Betænkning

over

Forslag til folketingsbeslutning om omlægning af inkonvertible lån m.v.

[af Pernille Sams (KF), Mejdahl (V) og Kirsten Jacobsen (FP)]

Udvalget har behandlet beslutningsforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til finansministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget en skriftlig henvendelse fra De danske Landboforeninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Centrum-Demokraternes, Det Radikale Venstres og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) forslaget til folketingsbeslutning til *forkastelse*.

Med rentefaldet er personer med inkonvertible realkreditlån blevet fanget i en slags rentefælde. Umiddelbart er de ikke stillet ringere end før rentefaldet, men de er det forholds-mæssigt, som følge af at sammenlignelige ejendomme i dag typisk er finansieret med lavtforrentede lån. Højtforrentede konvertible realkreditlån er blevet omlagt til lavtforrentede lån gennem de massive konverteringer, som er gennemført det seneste år. Denne mulighed eksisterer ikke for ejere af inkonvertible lån, som tværtimod skal bære et meget betydeligt »indfrielseskurstab«, såfremt de ønsker at ombytte et sådant lån.

Det er ikke muligt for Folketinget at fjerne denne økonomiske ulempe uden meget betydelige offentlige udgifter.

Ofte har man valgt det inkonvertible lån for herigennem at opnå en lavere forrentning, end et alternativt konverterbart lån ville muliggøre. I visse situationer har man ved ejerskifte overtaget inkonvertible lån, uden at der tilsyneladende er gjort tilstrækkeligt opmærksom på

konsekvenserne heraf. Her kan det blive et spørgsmål om rådgiveransvar. Der findes også områder, hvor der ikke har foreligget en valgmulighed. Det gælder eksempelvis for Dansk Landbrugs Realkreditfond, som siden sin start i 1960 og frem til medio 1986 kun har udbudt inkonvertible lån. Da vilkårene har været kendt af låntagerne på tidspunktet for lånets optagelse, hører det med til den personlige frihed og det personlige ansvar at bære konsekvenserne af, at man har optaget inkonvertible lån.

Beslutningsforslaget indeholder da heller ikke forslag til statsovertagelse af merudgifterne for inkonvertible lån i forhold til konvertible lån.

Tværtimod fastslår beslutningsforslaget, at ulemperne med inkonvertible lån må bæres af låntagerne, bortset fra den såkaldte indlåsningsseffekt, der kan forekomme i visse, typisk tynde obligationsserier. Forslagsstillerne understreger, at den hjælp, som det offentlige skal yde til løsning af dette specifikke problem, skal være udgiftsneutral for statskassen.

På den baggrund har flertallet været særdeles interesseret i at gå ind i en dialog med forslagsstillerne for at undersøge til bunds, hvorvidt der på baggrund af en forudsætning om udgiftsneutralitet, og alene baseret på »indlåsningsseffekter« (jf. beslutningsforslaget), kan findes metoder, som kan hjælpe visse personer med inkonvertible lån.

Derfor er forslagsstillerne også blevet tilbudt en løsning med afgivelse af beretning, der opfordrer regeringen til at gennemarbejde hele problemfeltet med udgangspunkt i grundfor-

udsætningerne i beslutningsforslaget. Når det er sket, ville regeringen sammen med partierne bag en beretning vurdere komplikationerne og anvendeligheden af forslaget.

Desværre har forslagsstillerne afvist denne mulighed.

Efter flertallets opfattelse vil det være forkert at vedtage beslutningsforslaget bl.a. af følgende grunde:

- Forslaget er i sin nuværende form ikke udgiftsneutral, da sammenligningskursen skal være kursen på inkonvertible obligationer.
- Omkostninger og problemer ved gennemførelse af forslaget er ikke tilstrækkeligt belyst.
- Under alle omstændigheder vil en gennemførelse kun hjælpe ganske få af de personer, der har inkonvertible lån. De vil pådrage sig et tab ved konverteringen. Efter-skat-ydelsen på det nye lån vil overstige efter-skat-ydelsen på det gamle lån ved uændret løbetid.
- En vedtagelse af beslutningsforslaget risikerer at opbygge forventninger hos alle med inkonvertible lån, som slet ikke kan opfyldes med udmøntning af beslutningsforslaget.

Uanset at flertallet på denne baggrund indstiller beslutningsforslaget til forkastelse, vil regeringen fortsætte arbejdet med at undersøge muligheden for at løse det specifikke problem med særlig høje kurser som følge af indlåsnings effekter. Det videre arbejde vil koncentrere sig om realkreditområdet. Pensionskasselån har typisk særlige indfrielsesvilkår, der sikrer låntager mod indlåsnings effekter.

En løsningsmodel skal være udgiftsneutral for såvel statskassen som Hypotekbanken. Sammenligningskursen ved indfrielse af inkonvertible lån skal derfor være markedskursen på inkonvertible obligationer, eksempelvis statsobligationer.

Helt i overensstemmelse med beslutningsforslaget forudsættes der uændrede skatteregler. Det indebærer, at et nyt lån vil få større hovedstol (afdrag) og lavere fradragberettigede renteudgifter end det gamle lån.

Regeringen opfordres endvidere til at undersøge en løsning, hvor realkreditinstituttet

får mulighed for at overtage Hypotekbankens rolle ved at indtræde i låneforpligtelsen på inkonvertible lån, mod at instituttet sikres et sådant beløb, at samtlige udgifter, uanset renteudviklingen, kan dækkes.

Undersøgelsen og vurderingerne skal gennemføres med henblik på lovgivning ved næste folketingsårs begyndelse.

Det er vigtigt af hensyn til forventningerne hos personer med inkonvertible lån at understrege, at en løsning, der bygger på grundforudsætningerne i beslutningsforslaget, kun vil hjælpe låntagere, som er i akut nød for at afhænde deres ejendom, eller låntagere, som har et betydeligt behov for tillægslån. Derfor vil en omlægningsordning efter de skitserede regler kun være en hjælp for ganske få af dem, der har optaget et inkonvertibelt lån.

Af eksisterende muligheder bør nævnes:

Inden for gældende realkreditlov er det muligt at flytte (inkonverterbare) lån til et nyt pant, f.eks. i forbindelse med ejerskifte.

Endvidere har landbrugsministeren givet mulighed for, at lån i Dansk Landbrugs Realkreditfond (for inkonvertibel gæld) kan omregnes efter tabelkurser i stedet for børskurser, således at eventuelle indlåsnings effekter i den pågældende obligationsserie ikke reducerer et eventuelt tillægslån.

Et *mindretal* (Det Konservative Folkepartis, Venstres og Fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller forslaget til folketingsbeslutning til *vedtagelse uændret*.

Mindretallet beklager, at flertallet blokerer for forslagets vedtagelse uanset den forhandlingsvilje, forslagsstillerne har vist bl.a. ved at tilkendegive, at regeringens forbehold vedrørende de realkreditlignende lån kunne danne udgangspunkt for et ændringsforslag. Uanset mindretallets forsøg på imødekommelse af regeringens eneste konkrete indvendinger, har regeringen totalt afvist at stemme for beslutningsforslaget og forsøgt at henvise sagen til en uforpligtende beretning, hvorfor forslagsstillerne føler sig nødsaget til at opretholde forslaget og få det til debat i folketings salen.

Baadsgaard (S) fmd. Karen Jespersen (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)
Grete Schødts (S) Søren Hansen (S) Sonja Albrink (CD) Jørgen Estrup (RV)
Lysholm Christensen (KRF) Pernille Sams (KF) Aagaard (KF) John Vinther (KF)
Bodil Thrane (V) Mejdahl (V) Svend Erik Hovmand (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm.
Pelle Voigt (SF)