

Lovforslag nr. L 157. Fremsat den 8. februar 2006 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v.

(Forlængelse og udvidelse af indlåsningsordningen)

### § 1

I lov nr. 354 af 6. juni 1995 om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v. foretages følgende ændringer:

1. § 1 stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Loven omfatter ikke lån, der er ydet i henhold til § 6, stk. 1, nr. 3 i lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.«

2. I § 2 stk. 2, ændres »2005« til: »2015«.

3. I § 2 stk. 3, 1. pkt. udgår »lov om realkredit, lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond eller« og i stedet indsættes: »lov om realkreditlån og realkreditobligationer«, og i 2. pkt. udgår »og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond«.

### § 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2006.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Indledning

Lovforslaget fremsættes med henblik på forlængelse og udvidelse af anvendelsesområdet for lov om imødegåelse af indlåsningseffekter på inkonverterbare realkreditlån m.v.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Forlængelse af ordningen indtil 31. december 2015.
- Udvidelse af ordningen med lån ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. lovbekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994.
- Redaktionelle ændringer.

#### 1.1 Baggrund

Ordningen om imødegåelse af indlåsningseffekter, som blev indført ved lov nr. 354 af 6. juni 1995, har til formål at hjælpe boligejere, landmænd og virksomheder med at indfri lån baseret på højt forrentede inkonverterbare obligationer i forbindelse med førtidig indfrielse. Ordningen er udgiftsneutral for staten.

Indlåsningseffekterne er opstået som følge af det begrænsede antal ejere og de tynde obligationsserier. Såfremt der ikke eksisterer en ordning, kan det medføre, at låntager ved førtidig indfrielse må betale en merpris ved opkøb af de pågældende inkonverterbare obligationer. Alternativt vil låntager mere eller mindre være tvunget til at beholde lånet, indtil amortiseringen af lånet er sket.

Indlåsningsordningen sikrer låntager mulighed for at indfri inkonverterbare lån til en kurs svarende til den aktuelle markedsrente. Kursfastsættelsen i indlåsningsordningen fremkommer ved at sætte nutidsværdien af ydelserne i den overtagne serie tillagt de bidrag, som Økonomistyrelsen skal udrede til realkreditinstituttet i forhold til obligationsrestgælden. Nutidsværdien er beregnet på grundlag af en effektiv gennemsnitsrente for en kombination af statsobligationer, hvis varighed svarer til den inkonverterbare series. Økonomistyrelsen fastlægger ud fra Fondsbørsens officielle kursliste, hvilken kombination af

statsobligationer der skal anvendes til beregningen. Til den beregnede kurs lægges et kurstillæg, der udgør 0,75 kurspoint til dækning af ordningens administrationsudgifter i forbindelse med gældovertagelsen samt statskassens renterisiko som følge af forskelle i betalingsstrømmene på indtægts- og udgiftssiden.

Loven anvendes hovedsaglig i følgende situationer:

- Salg af fast ejendom, idet modellen kan imødegå stavnsbindingseffekten, hvor ejerne ikke kan få solgt ejendommen, fordi den er prioriteret med inkonverterbare lån.
- Tvangssalgssituationer, hvor der skal gennemføres en refinansiering af ejendommen.
- Tillægsbelåning af en ejendom, såfremt belåningen forudsætter nedbringelse af den eksisterende gælds kontantværdi.

De obligationer, der kan gældsovertages under indlåsningsordningen, er typisk forrentet mellem 6 – 12 procent p.a. Det høje renteniveau på papirerne og manglen på konverteringsret har gjort obligationerne interessante for institutionelle investorer, mens opkøb af obligationerne for en borger eller en virksomhed er besværliggjort af, at der ikke eksisterer et egentligt velfungerende marked for obligationerne. Før ordningen blev indført, afspejlede prisdannelsen på obligationerne derfor ikke det gældende renteniveau. Det medførte, at låntagerne i videst mulige omfang valgte at beholde deres højt forrentede lån.

#### 2. Lovforslagets indhold

##### 2.1. Forlængelse af ordningen

Det er efter den hidtidige ordning en forudsætning for at deltage, at låntager har ansøgt om, at staten overtager gældsforpligtelsen på et inkonverterbart lån senest den 31. december 2005. Imidlertid vil der fortsat være et betydeligt antal låntagere, der har belånt deres ejendomme med inkonverterbare obligationslån. Såfremt ordningen ophørte, ville det alt andet lige fordyre salg af ejendomme, der er belånt med de pågældende inkonverterbare lån samt vanskeliggøre

konvertering af eksisterende lån eller nybelåning af fast ejendom.

Indlåsningsordningen er derfor samlet set til gavn for såvel den enkelte borger og virksomhed som for samfundet. Det skal dog bemærkes, at visse pensionskasser og andre finansielle investorer ikke har kunnet opnå den gevinst, som indlåsningseffekterne ville have medført.

Efter ordningens ophør forventes det, at kursen på obligationerne igen vil stige ganske betydeligt. Det foreslås derfor, at ordningen forlænges for en yderligere periode på 10 år frem til 31. december 2015.

Det vurderes, at gælden baseret på inkonverterbare obligationer efter en forlængelse på 10 år vil være beskeden, og at størrelsen af de enkelte lån på det tidspunkt vil være så begrænset, at de næppe har nogen indflydelse på formueforvaltningen hos de institutionelle investorer. Disse investorer (pensionskasser og andre finansielle investorer) vil derfor alt andet lige være villige til at sælge de efterspurgte papirer til en kurs, der afspejler den aktuelle markedsrente.

Det skønnes, at en videreførelse af ordningen vil medføre en besparelse for debitorerne på ca. 1,1 mia. kr., idet det antages, at kurserne for obligationerne vil være ca. gennemsnitligt 25 kurspoint højere end indlåsningskursen. Størrelsen på besparelsen kan dog variere mellem de forskellige obligationsserier.

## 2.2. Udvidelse af ordningen

Den hidtidige indlåsningsordning omfatter, jf. lovens § 1, stk. 2, ikke lån ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. lovbekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994. Det skyldes, at der på tidspunktet for lovens ikrafttræden var knyttet et statsligt rentetilskud til disse lån, som blev aftrappet over en periode på 7 år fra lånets etablering. Lånene er ydet som kontantlån med 20-årig afvikling, og det sidste lånetilbud er udstedt i 1994. Lånene er således fortsat under afvikling, men rentetilskuddene er nu udløbet.

Det foreslås derfor, at ordningen nu udvides med lån ydet i henhold til ordningen for yngre jordbrugere. Det skyldes primært, at det er konstateret, at inkonver-

terbare statsgaranterede lån til yngre jordbrugere typisk er dyrere at indfri ved ejerskifte og lignende, end en beregnet markedskurs på grundlag af statspapirer tilsiger. Tilsvarende har det også været dyrere for statskassen i de tilfælde, hvor statsgarantien har været gjort gældende.

Statskassen har således ved garantiindfrielse af yngre jordbrugerlån i realkreditinstitutterne indfriet til en kurs, der ligger væsentligt højere end den kurs, lånet kunne være overtaget til under indlåsningsordningen. Det skyldes, at statskassen har måttet købe obligationerne i markedet til den kurs, som markedet har ønsket at sælge de pågældende obligationer til, for at kunne indfri lånet i realkreditinstituttet. Det har medført en større udgift for statskassen og dermed en større personlig gæld til statskassen for låntager.

### Eksempel:

Statskassen har den 4. februar 2005 overfor DLR Kredit indfriet et yngre jordbrugerlån på oprindeligt 220.000 kr. med en obligationsrestgæld på 119.050,67 kr. DLR Kredit har til indfrielse nominelt opkøbt obligationer for 111.571,29 kr. til kurs 136,50. Samme dato var overtagelseskursen 121,85 for indlåsningsordningen. Forskellen på 14,65 kurspoint påfører staten en ekstraudgift på 16.345,19 kr.

## 2.3. Redaktionelle ændringer

Der foreslås i øvrigt en række ændringer af redaktionel karakter, hvorom henvises til lovforslagets konkrete bemærkninger.

## 3. Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner

Indlåsningsordningen giver låntagere mulighed for at lade statskassen overtage gældsforpligtelsen på deres lån, men er baseret på, at det er udgiftsneutralt for statskassen at overtage lånene. Således blev der ved vedtagelsen af lov nr. 354 af 6. juni 1995 lagt vægt på, at ordningen ikke måtte medføre nogle nettoudgifter for statskassen.

I de år, ordningen har fungeret, er der akkumuleret et mindre overskud til statskassen, jf. nedenstående oversigt.

	2002	2003	2004
Overskud, FL § 37, mio. kr.	- 13,3	- 12,1	- 19,4
Overskud, FL § 40, mio. kr.	29,6	56,3	100,8
Årets overskud	16,3	44,2	81,2
Kursværdi af beholdning, ultimo	127,9	96,6	199,8
Kursværdi af gæld, ultimo	111,8	119,6	264,1
Årets resultat, mio. kr.	32,7	21,3	16,9

Lovforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for amter og kommuner.

#### 4. Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner

Ordningen administreres af Økonomistyrelsen og finansieres ved træk på finanslovens § 37. Udvidelsen af ordningen skønnes ikke at medføre yderligere omkostninger til lønudgifter udover de 2 årsværk, og som hidtil har været afsat til administrationen, som i øvrigt dækkes af låntagerne i form af et administrationsgebyr.

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for amter og kommuner.

#### 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget forventes ikke at få væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet, men kan dog i et vist omfang lette omsætningen af jordbrugsejendomme, byerhvervsejendomme og fiskerifartøjer.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på at vurdere, om forslaget skal testes i Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. Centret vurderer, at lovforslaget kun i ganske beskeden omfang vil medføre administrative konsekvenser for de nye låntagere, der benytter sig af indlåsningsordningen, idet de skal ansøge om at blive

omfattet af ordningen og indbetale administrationsgebyr herfor. Udgifterne hertil er dog beskedne og opvejes af de positive økonomiske gevinster ved at blive omfattet af ordningen. På den baggrund vurderer centret, at lovforslaget ikke bør forelægges et virksomhedspanel.

#### 6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

#### 7. Administrative konsekvenser for borgerne

Udover den administrative belastning, der følger af ansøgningen om gældsøvertagelse af et inkonverterbart lån, har lovforslaget ingen administrative konsekvenser for borgerne.

#### 8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget rummer ingen EU-retlige aspekter.

#### 9. Høring

Lovforslaget har forud for fremsættelsen været i høring hos følgende myndigheder og organisationer:

Danmarks Nationalbank, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Landbrug, Dansk Landbrugsrådgivning - Landscentret, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Statsautoriseret Revisorer (FSR), Foreningen af Registrerede Revisorer (FFR), Forsikring & Pension, Justitsministeriet, Landbrugsrådet, Realkreditrådet og Skatteministeriet.

## 10. Sammenfatning af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Mindre overskud for Staten	Ingen for Kommuner og Amtskommuner
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	I begrænset omfang	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Mindre i form af udfyldelse af ansøgning.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

## Til nr. 1

Forslaget indebærer, at ordningen udvides til også at omfatte realkreditlån ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. afsnit 2.2 i de almindelige bemærkninger.

Herudover foreslås det, at undtagelsen af lån, ydet af Kongeriget Danmarks Fiskeribank efter lov nr. 875 af 23. december 1987 om støtte og statsgaranterede lån til fiskeriet, udgår. Alle lån efter denne ordning er afviklet.

## Til nr. 2

Forslaget indebærer, at ordningen forlænges til 31. december 2015, jf. afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

## Til nr. 3

Konsekvensrettelse som følge af ændret lovgivning. I både 1. og 2. led udgår "lov om realkredit, lov om DLR« og i stedet indsættes "lov om realkreditlån og realkreditobligationer«. Denne lov har erstattet realkreditloven, og DLR har været omfattet af denne lov siden 2000.

*Til § 2*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2006.

## Bilag 1

## Gældende formulering

§ 1. Loven omfatter realkreditlån ydet af realkreditinstitutter omfattet af realkreditloven og ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond samt lån ydet af Kongeriget Danmarks Fiskeribank, der er:

- 1) inkonverterbare,
- 2) nominelt fastforrentede, og
- 3) udbetalt senest den 5. april 1995.

Stk. 2. Loven omfatter ikke lån, der er ydet:

1) i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. lovbekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994,

2) i henhold til § 6, stk. 1, nr. 3, i lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme samt

3) af Kongeriget Danmarks Fiskeribank i henhold til lov nr. 875 af 23. december 1987 om støtte og statsgaranterede lån til fiskeriet.

## § 2. --

Stk. 2. Låntager skal have ansøgt om gældsovertagelsen senest den 31. december 2005. Ansøgning skal indgives til det institut, som har ydet det lån, der skal overtages af Hypotekbanken.

Stk. 3. Til betaling af det i stk. 1 nævnte beløb kan der udmåles et realkreditlån eller fiskeribanklån efter reglerne i lov om realkredit, lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond eller Kongeriget Danmarks Fiskeribanks vedtægt og udlånsreglement. Lånegrænserne i lov om realkredit og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond kan overskrides, hvis det nye lån er konverterbart og ydes af det samme institut, som har ydet det inkonverterbare lån, der skal overtages af Hypotekbanken.

## Lovforslaget

## § 1

1. § 1 stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Loven omfatter ikke lån, der er ydet i henhold til § 6, stk. 1, nr. 3 i lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme.«.

2. I § 2 stk. 2, ændres »2005« til: »2015«.

3. I § 2 stk. 3, 1. pkt. udgår »lov om realkredit, lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond eller« i stedet indsættes: »lov om realkreditlån og realkreditobligationer« og i 2. pkt. udgår »og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond«.

Til lovforslag nr. L 157. Skriftlig fremsættelse (8. februar 2006)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v. (Forlængelse og udvidelse af indlåsningsordningen)*

(Lovforslag nr. L 157).

Lovforslaget indeholder en forlængelse af lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v. og en udvidelse af lovens anvendelsesområde.

Det er efter den hidtidige ordning en forudsætning for at deltage, at låntager har ansøgt om, at staten overtager gældsforpligtelsen på et inkonverterbart lån senest den 31. december 2005. Ordningen er via finansloven for 2006 forlænget i et år. Imidlertid vil der fortsat være et betydeligt antal låntagere, der har belånt deres ejendom med inkonverterbare obligationslån. Efter ordningens ophør forventes det, at kursen på obligationerne igen vil stige ganske betydeligt. Det foreslås derfor, at ordningen forlænges 10 år til 31. december 2015.

Indlåsningsordningen vil være til gavn for den enkelte borger og virksomhed. Det skønnes, at en videreførelse af ordningen vil medføre en besparelse for debitorerne på ca. 1,1 mia. kr., idet det antages, at kurserne for obligationerne vil være gennemsnitligt 25 kurspoint højere end indlåsningskursen. Størrelsen på besparelsen vil dog variere mellem de forskellige obligationsse-

rier. Visse pensionskasser og andre finansielle investorer vil dog ikke kunne opnå den gevinst, som indlåsnings effekterne ville medføre. Ordningen er udgiftsneutral for statskassen.

Den hidtidige indlåsningsordning omfatter ikke lån ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere. Det skyldes, at der på tidspunktet for lovens ikrafttræden var knyttet et statsligt rentetilskud til disse lån, som blev aftrappet over en periode på 7 år fra lånets etablering. Lånene er ydet som kontantlån med 20-årig afvikling, og det sidste lånetilbud er udstedt i 1994. Lånene er således fortsat under afvikling, men rentetilskuddene er nu udløbet. Det foreslås derfor, at ordningen udvides med lån ydet i henhold til yngre jordbrugerordningen. Det skyldes primært, at det er konstateret, at inkonverterbare statsgaranterede yngre jordbrugerlån typisk er dyrere at indfri ved ejerskifte og lignende i forhold til en beregnet markedskurs. Tilsvarende har det også været dyrere for statskassen i de tilfælde, hvor statsgarantien har været gjort gældende.

Herudover foreslås det, at undtagelsen af lån, ydet af Kongeriget Danmarks Fiskeribank efter lov nr. 875 af 23. december 1987 om støtte og statsgaranterede lån til fiskeriet, udgår, idet alle lån efter denne ordning er afviklet. Der foreslås desuden to mindre konsekvensændringer som følge af ændret lovgivning.

Med disse bemærkninger, og idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og bemærkningerne til dette, skal jeg anbefale forslaget til det høje Tings velvillige behandling.