

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget tager sigte på at indføre adgang for realkreditinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond til ydelse af indeksslån. Forslaget er led i regeringens forslag til en finansieringsreform og skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til lov om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri. Forslaget skal endvidere ses i sammenhæng med det forslag til ændring af lov om tinglysning, som fremsættes af justitsministeren. Med dette forslag sker der en præcisering af tinglysningsloven, således at den også kan finde anvendelse på indeksslån.

De almindelige regler om realkreditinstitutternes udlånsvirksomhed er – i lighed med de øvrige bestemmelser om realkreditinstitutterne og deres ledelse m.v. – fastsat i lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 491 af 17. november 1980, som ændret ved lov nr. 56 af 18. februar 1981 og lov nr. 146 af 1. april 1981. De almindelige regler om Dansk Landbrugs Realkreditfond er fastsat i lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v., jfr. lov nr. 278 af 7. juli 1960, som ændret ved lov nr. 64 af 20. marts 1979. Indførelse af særlige låne- og obligationstyper med indeksregulering nødvendiggør en række reguleringsbestemmelser, bestemmelser om reguleringsbidrag osv., hvis karakter afviger væsentligt fra karakteren af bestemmelserne i de nævnte love. Det er derfor valgt at fremsætte et selvstændigt lovforslag fremfor ændringsforslag til henholdsvis realkreditloven og lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v.

Indeksslån – deres udformning og virkninger – har været genstand for belysning i en række redegørelser fra forskellige udvalg, således betænkningen »Alternativ boligfinansiering, nogle modeller«, afgivet i august 1981 af et udvalg nedsat af boligministeren, »Indeksfinansiering af boligbyggeri«, afgivet i maj 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren, »Finansieringsproblemer i landbruget – en teknisk gennemgang« (Betænkning nr. 941, 1981), afgivet af et udvalg nedsat af land-

brugsministeren samt »Redegørelse fra arbejdsgruppen vedrørende indeksering af pengefordringer, december 1974« (Betænkning nr. 732, 1975), afgivet af en arbejdsgruppe nedsat af økonomiministerens.

1. Udformningen af de indeksregulerede realkreditlån

Indeksslån er karakteriseret ved, at rente, afdrag og restgæld løbende justeres i overensstemmelse med udviklingen i et på forhånd aftalt indeks. Dette indebærer en ændret fordeling af ydelserne over tiden med en lavere begyndelsesydelse til følge. Samtidig sikres en bedre overensstemmelse mellem låntagernes indkomstudvikling og ydelsesudviklingen, end tilfældet er for traditionel långivning. Ved anvendelsen af serieindeksslån sikres, at den reale ydelse efter skat er faldende over tiden.

Gennem den klare tilpasning af ydelsesudviklingen til prisudviklingen, sikres kendskab til størrelsen af reale ydelser og dermed en nogenlunde sikkerhed for den andel af indkomsten, som ydelserne vil udgøre heraf over tiden, hvilket ikke er tilfældet for traditionelle lån. Uventede ændringer i prisudviklingen vil således opfanges af ydelsesændringer, mens disse ved traditionel finansiering vil give sig udslag enten i gevinst eller tab for låntager.

Lånene foreslås ydet som kontantlån, der alene kan indfries ved opkøb og indlevering af indeksobligationer.

Hovedstol og den til enhver tid værende restgæld foreslås justeret to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli. Reguleringen sker på grundlag af et af Danmarks Statistik offentliggjort indeks for marts og september, 10 måneder før reguleringstidspunktet. Restgælden ved periodens begyndelse beregnes ved at fradrage den forudgående periodes afdrag og herefter regulere med udviklingen i det valgte indeks.

Forslaget forudsætter uændrede reservefundskrav, dvs. at reservefondene skal udgøre de i realkreditloven nævnte andele af pantebrevens samlede restgæld. For Dansk Landbrugs Realkreditfond