

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 indkøbsfinansieringssystemet. 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