

Indtil pantebrevet for det nye lån er tinglyst, ydes efter forslaget en statsgaranti herfor.

Forslaget indebærer, at staten gennem Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning løbende opkøber de indeksobligationer, som skal anvendes til indfrielsen af indestående indeksslån.

Afdelinger med disse indeksslån vil således kunne opnå omprioritering på lige fod med andre afdelinger.

Forslaget giver ikke mulighed for, at indeksslåne indfries med andre obligationer, end de som blev udstedt på grundlag af de ydede lån.

Lovforslaget indeholder alene en ændring i sikkerhedsgrundlaget for obligationsejerne. Der er dog ikke tale om, at sikkerheden for obligationsejerne forringes. Dette skyldes, at staten indtræder i fordringen. Det er derfor heller ikke muligt efter forslaget for obligationsejerne at gøre særlige krav gældende overfor de långivende realkreditinstitutter.

Omprioriteringens omfang

Til belysning af behovet for omprioritering har Boligselskabernes Landsbyggefond fremsendt en oversigt over afdelinger, som efter landsbyggefondens foreløbige vurdering eventuelt vil have behov for at blive omfattet af ordningen. Denne oversigt omfatter 137 almennyttige boligafdelinger med godt 39.000 boliger. Det foreløbige materiale fra Boligselskabernes Landsbyggefond er ikke afgørende for, hvilke afdelinger der vil opnå omprioriteringstilladelse.

Boligministeriet har bl.a. med udgangspunkt i dette materiale foretaget en vurdering af det samlede omprioriteringsbehov.

Det foreslås på den baggrund, at der åbnes for omprioritering indenfor en samlet ramme på 10 mia. kr. opgjort til kursværdi. Nominallån, der ikke omprioriteres, men hvortil der efter lovforslaget ydes statslig ydelsessikring, indgår i denne samlede ramme, jf. senere.

Det vurderes, at de kapitalmarkedsmæssige påvirkninger ved en ramme af denne størrelsesorden vil være meget begrænsede. De hidtidige erfaringer fra den igangværende konvertering af nominallån har vist, at der kan sælges selv meget store mængder nominallån uden væsentlige kurspåvirkninger.

Beboerbetalingen

Beboerbetalingen fastsættes ifølge lovforslaget således, at låntagers betaling på lånet sker første gang ved lånets 1. termin. Låntagers halvårlige ydelse er fastsat til 1,915 pct. af lånets hovedstol ved lånets optagelse.

Låntagers ydelse reguleres halvårligt på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset (det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks) eller time-lønsindekset (det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens arbejdere). Den periode, der ligger til grund for reguleringen, er en 6 måneders periode, der er afsluttet ca. 1 år før, ydelsen skal betales.

Til reguleringen er knyttet en såkaldt realløns-klausul. En stigning i nettoprisindekset medfører, at betalingen reguleres med 3/4 af stigningen i dette indeks. Hvis timelønsindekset for industriens arbejdere i samme periode er steget mindre, reguleres dog kun med 3/4 af stigningen i dette lønsindeks. Ved fald i timelønsindekset nedsættes betalingen med hele det procentvise fald i timelønsindekset, uafhængigt af den samtidige udvikling i nettoprisindekset. Ved fald i nettoprisindekset samtidig med at time-lønsindekset er uændret eller stigende, reguleres betalingen ikke.

Denne ydelsesfastsættelse svarer i sin opbygning til de vilkår, der gælder for nyopført almennyttigt byggeri finansieret med indeksslån. Det skal her bemærkes, at hovedstolen for et nominallån ikke reguleres i forhold til pris- og lønudviklingen, og at restgælden dermed ikke opskrives på samme måde som for indeksslån.

Idet de nye nominallån ydes med kvartårlige terminer, vil beboerbetalingen i hvert kvartal i praksis svare til halvdelen af den fastsatte halvårlige ydelsesprocent på 1,915 af hovedstolen. Den statslige ydelsessikring udbetales ligeledes kvartalsvis.

Det skal bemærkes, at den omprioriteringsfordel, som opnås i en afdeling som følge af ydelsesnedsættelsen, efter forslaget skal anvendes i en helhedsløsning for afdelingen. Afhængigt af den endelige udformning af den fremlagte helhedsplan for afdelingen vil fordelene blive fordelt på bl.a. huslejenedsættelse, renoveringsarbejder samt sociale foranstaltninger, og vil dermed i varierende udstrækning give sig udslag i en lavere beboerydelse.

Staten betaler efter forslaget den resterende del af ydelsen på den del af de nye nominallån, der vedrører boligdelen, gennem en ydelsessikring.

Ydelsessikring til nominallån, der ikke omprioriteres

Som nævnt vil nominallån med en kuponrente under den effektive rente på de lån, der ville kunne omprioriteres til, ikke blive omprioriteret. Omsætningen i obligationsserierne bag disse lån er meget ringe. Der er derfor stor risiko for, at et forsøg på opkøb af obligationer i markedet vil medføre betydelige kursstigninger, til skade for såvel staten som afdelinger. Hertil kommer, at en række af lånene har restløn-