

dispositionsfonden til afdelingen. Det er helt frivilligt, om afdelingen vil acceptere eller afslå forslaget.

Landsbyggefonden udarbejder på baggrund af den accepterede plan for den enkelte afdeling en indstilling, der fremsendes til Boligministeriet og det långivende realkreditinstitut. Boligministeriet træffer herefter den endelige afgørelse i de konkrete sager. Boligministeriets endelige godkendelse er betinget af, at den ønskede omprioritering tiltrædes af det långivende realkreditinstitut.

#### *Den realkredittekniske og kapitalmarkedsmæssige fremgangsmåde*

Gamle nominallån, hvor kuponrenten er lavere end den effektive rente på de lån, der ville kunne omprioriteres til, kan ikke omprioriteres. Baggrunden er, at kursen på disse obligationer er under 100, og at der ville være betydelig risiko for kursstigning, hvis obligationerne blev forsøgt opkøbt. Herved ville såvel staten som boligafdelingen påtage sig et tab ved låneomlægningen. Boligministeriet kan dog tildele omprioritering, hvis der kun er mindre forskel på de nævnte renter. Ved det gældende renteniveau er kursen på 7 pct. obligationer f.eks. så tæt på 100, at der i praksis ikke vil være tale om noget tab ved at omlægge lånet ved konvertering, jf. nedenfor. Denne adgang gælder også, hvis der gives tilladelse til omprioritering af lån, der er blevet tvangskonverteret efter boligbyggeriloven, da der ved opkøb af disse obligationer ikke vurderes at være risiko for kurspåvirkninger.

For lån, hvor Boligministeriet har givet tilladelse til omprioriteringen, anmodes realkreditinstitutterne herefter om at tilbyde nyt lån.

Hvis de gamle nominallån er konverterbare, kan indfrielse af disse lån efter Boligministeriets bestemmelse ske med udnyttelse af konverteringsretten. Det betyder i praksis, at Boligministeriet vil anmode om at der sker konvertering for nominallån med kuponrente på 7 pct. og derved under forudsætning af, at markedsrenten ikke ændrer sig. Disse sager vil herefter kunne behandles af realkreditinstitutterne efter stort set samme model som ved den netop gennemførte tvangskonvertering af lån med rentesikring i almenlystige boliger m.v.

Ved omprioritering af IS-20 lån forestår Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning opkøb af obligationer på statens vegne. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning indleverer de opkøbte obligationer til realkreditinstituttet, der ligeledes er blevet anmodet om at yde nyt lån. Realkreditinstituttet kan herefter sælge de nye obligationer, og provenuet herfra indbetales til Kon-

geriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Hvis Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning vurderer, at de pågældende IS-20 obligationer ikke kan opkøbes uden væsentlig kurspåvirkning, overtager Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning på statens vegne gældsforpligtelsen på disse lån samt betalingsforpligtelsen i forhold til obligationsejerne. Gælden overtages til en kurs, der fastsættes af boligministeren efter aftale med finansministeren. Herefter etablerer realkreditinstituttet det nye lån, og Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning modtager obligationerne bag de nye lån fra realkreditinstituttet. Det er hensigten at fastsætte en kurs, der svarer til den aktuelle markedsrente for IS-20 obligationer med et tillæg, der fastsættes ud fra en vurdering af kurspåvirkningsrisikoen ved opkøb i markedet.

Indtil de gamle obligationer er opkøbt og indleveret i realkreditinstituttet, vil der således være tale om to lån; det gamle med staten som debitor, og det nye med boligafdelingen som debitor. Når staten indleverer de gamle obligationer, bliver gældsforholdet vedrørende det gamle lån afviklet.

Hvis Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning vurderer, at det kun på længere sigt er muligt at opkøbe de pågældende obligationer uden kurspåvirkning, vil det alligevel være muligt at opnå den forudsatte statslige besparelse ved at opkøbe tilsvarende obligationer i andre serier, idet betalingerne herfra tilnærmelsesvis vil modsvare betalingsforpligtelsen på de overtagne lån.

#### *Økonomiske bemærkninger*

Dette lovforslag skal som nævnt sikre, at en række problemramte almenlystige afdelinger kan opnå en nedsættelse af huslejeniveauet og/eller en forbedring af det fysiske og sociale miljø.

Midlerne til at opnå dette er følgende:

- 1) Omprioritering af indestående nominal- og indeksslån (IS20) til nye nominallån med en løbetid på 30 år, hvortil der ydes statslig ydelsessikring.
- 2) Statslig ydelsessikring til indestående nominallån med kuponrente under den effektive rente på omprioriteringslånet.
- 3) Huslejesikring, som staten og landsbyggefonden kan yde over en længere årrække til afdelinger, hvor en eventuel omprioritering ikke i sig selv har medført en lettelse, der er stor nok til at dække behovet. Statens bidrag udgør som nævnt 20 mio. kr. i det første år.