

kendt, for at realkreditinstitutterne kan tilbyde lån pr. 1. april 1982, jfr. udvalgets spørgsmål 20.

Af ministerens svar fremgår, at der pågår et udvalgsarbejde under boligstyrelsen, hvor realkreditinstitutterne og Realkreditrådet er repræsenteret. Som led i dette udvalgsarbejde har institutterne præciseret, at en tidsfrist på ca. 6 uger fra fastlæggelse af hovedlinierne i en indeksslåneordning til lån kan tilbydes er nødvendig. Tilsvarende betragtninger har Realkreditrådet tidligere tilkendegivet over for boligstyrelsen bl.a. i en skrivelse af 8. januar 1982. Realkreditinstitutterne vil dog bestræbe sig på at påbegynde tilbudsgivningen af indeksslån hurtigst muligt efter lovens ikrafttræden – eventuelt ved hjælp af en manuel procedure.

Realkreditrådet finder, at det næppe er hensigtsmæssigt med et så teknisk detaljeret lovgrundlag som det foreliggende. En række af disse tekniske forhold kunne i stedet udformes i bekendtgørelsesform eller lignende

Ad spørgsmål a

Som anført af realkreditinstitutterne er det centralt, at principperne for ydelse af indeksslån fastsættes så tidligt som muligt i forhold til lovens ikrafttræden. Blandt de mange administrative problemer, det foreliggende lovforslag rejser, kan fremhæves:

(1) *Kursfastsættelsen i introduktionsfasen*

En konsekvens af at tilbyde en helt ny låneform, hvor markedskursen ikke kendes på forhånd, er bl.a., at institutterne ikke kan oplyse lånsøgere om de forventede lånevilkår for de lån, der tilbydes, inden obligationerne kursnoteres på fondsbørsen.

(2) *Renteberegningen*

Da der ved lån til private ejerboliger og til det almennyttige byggeri er variabel afdragsprofil, er der ingen mulighed for at beregne en fast lånerente og en effektiv rente for lånet.

For obligationskøberen betyder usikkerheden vedrørende afdragenes størrelse, at kursen på disse obligationer formentlig vil blive fastsat lavere, end hvis de reale afdrags størrelse på forhånd var kendt.

(3) *Anvendelse af 4-terminers lån*

Det vil være en forbedring af indeksslåne-systemet, såfremt der blev åbnet mulighed for at yde lån med fire terminer på såvel kreditor- som debitorsiden. En sådan ordning vil give institutterne større sikkerhed for terminsbetalingerne, ligesom reguleringerne vil blive relativt mindre.

(4) *Opfyldelse af balancekravet*

Bestemmelsen i lovforslaget om, at indeksslån kun kan indfries ved opkøb af obligationer, vil medføre, at institutterne i en tabssituation vil kunne få problemer med at opfylde kravet om balance mellem pantebrev og obligationer. Man kan i denne situation ikke være sikker på, at de nødvendige obligationer udbydes på markedet. Balancekravet kunne opfyldes, såfremt der i sådanne situationer åbnes mulighed for ekstraordinær udtrækning.

(5) *Omprioritering af almennyttigt boligbyggeri*

Et problem af lignende karakter vil kunne opstå ved indeksslåneordningens start, hvis almennyttige boligselskaber ønsker at omprioritere med indeksslån. Det vil måske kun være muligt at opkøbe de bag ved de nuværende lån liggende fastforrentede obligationer til en betydelig overkurs.

Ad spørgsmål b

Den foreslåede reallønsklausul med en forskellig opskrivning af restgæld og ydelse indebærer, at reallønssikringen »skubbes foran« debitor frem til lånets udløb. Debtors samlede betalinger over lånets løbetid bliver således ikke reallønssikret. Debitor kommer derfor i realiteten selv til at betale reallønssikringen, idet den i perioder reducerede ydelse påføres restgælden.

Dette forhold må endvidere anses som et problem med hensyn til overskueligheden i en senere handelssituation, idet der kan blive tale om en form for »knæklån«. Ved eksempelvis et ejerskifte eller en tvangsauktion vil købers ydelse udgøre det efter lovforslaget beregnede beløb, mens der på kreditorsiden henstår en væsentlig restgæld til indfrielse i det 25. år, dvs. i den sidste termin for lån til ejerboliger.

Det forhold, at der ikke bliver tale om en forud fastlagt renteprocent for det enkelte lån indbærer endvidere, at det i en handelssi-