

[Landbrugsministeren]

nes belåningsobjekter påvirker den pante-mæssige sikkerhed både ved ydelse af nominallån – fast forrentede lån – og ved ydelse af indeksslån. Med den nuværende belåningsgrænse på 70 pct. af kontantværdien for landbrugsejendomme vil et konstateret prisfald på 10 pct. på landbrugsejendomme et år efter betyde en effektiv belåning på 77,8 pct. for et nominallån, hvis der bortses fra det første års relativt små afdragsbetalinger. Er de generelle prisstigninger samtidig 10 pct. p.a., vil den effektive belåning for indeksslån, hvis restgæld reguleres med nettopristallet, tilsvarende være 85,6 pct., hvis der ligeledes her ses bort fra afdragsbetalingerne, der først starter i anden termin.

For indeksslån er der tale om serielån i modsætning til nominallånene, der som hovedregel ydes som annuitetslån, idet Dansk Landbrugs Realkreditfond dog som hovedregel yder serielån. Afdragene på indeksslånene vil således i begyndelsen være større end for nominallånene, hvorfor den ovennævnte forskel er overvurderet, fordi man ser bort fra afdragene.

Ved optagelse af et lån på et tidspunkt, hvor ejendomspriserne er faldende, vil det kontante låneprovener være uafhængigt af, om der er tale om optagelse af et indeksslån eller et nominallån, da lånegrænserne er de samme for de to låntyper (45 pct. og 70 pct. af ejendommens værdi i henholdsvis første- og andenprioritetsinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond).

En landmand, hvis ejendom efter en lån-optagelse ved en ny vurdering til låneeftretning vurderes lavere, vil naturligvis kun kunne opnå et nyt lån svarende til den del af friværdien, der måtte falde inden for de nævnte lånegrænser på dette tidspunkt.

I vedlagte bilag illustreres udviklingen i ydelse og i belåningsprocent og friværdi i perioden 1977–1981 for en landbrugsejendom med en kontant ejendomsværdi på 1 mill. kr. og en samlet belåning på 70 pct.

Som det fremgår af tabel 1, er belåningsprocenten ved belåning med nominallån faldende i den første del af perioden fra 70 til 47, hvorefter den i den sidste del af perioden er stigende til 67, medens udviklingen i friværdien er modsatrettet, svarende til stigningen i ejendomsværdien i periodens første og faldet i periodens sidste del. Mulighederne

for yderligere optagelse af lån har således været størst i periodens midterste del.

Tabel 2 viser samme udvikling ved belåning med indeksslån, men med større udsving mod periodens slutning, dvs. højere belåningsprocent og lavere friværdi end ved nominalbelåningen.

Under de for beregningerne valgte forudsætninger vil friværdien og dermed lånegrundlaget ved den betragtede periodes slutning isoleret set være mindre i tilfælde af belåning med indeksslån end med nominale lån. Dette må imidlertid ses i sammenhæng med, at begyndelsesydelser på indeksslån er lavere end på fast forrentede lån.

Under hensyn hertil og til, at en lang række andre faktorer er bestemmende for beslutning om gennemførelse af investeringer, kan det ikke uden videre på grundlag af det i bilaget anførte antages, at optagelse af indeksslån vil få den i spørgsmålsbegrundelsen nævnte investeringshæmmende effekt, men jeg vil formene, at dette vil være tilfældet.

Bilag

Beregningsforudsætninger

Ved beregningen af taleksemplerne i tabel 1 og 2 er der taget udgangspunkt i de nugældende muligheder for opnåelse af realkreditlån – dvs. henholdsvis indeks(serie)lån og kombineret annuitets- og serielån, i alle tilfælde ydet som kontantlån.

I beregningsforudsætningerne er den faktiske udvikling i salgspriser for landbrugsejendomme mellem 15 og 60 ha og den faktiske udvikling i nettoprisindekset i perioden 1. halvår 1977 – 2. halvår 1981 lagt til grund. Disse udviklingstendenser kan ikke antages at gentage sig, men må antages at være lige så sandsynlige som vilkårligt valgte fremkrivninger.

I tabellerne er der taget udgangspunkt i den dagsaktuelle effektive rente på henholdsvis 20,15 pct. for 30-årige nominallån og 4,45 pct. for 30-årige indeksslån.

I eksemplerne opereres med en ejendomsværdi pr. 2. halvår 1976 på 1 mill. kr. Valget af ejendomsværdien har ingen indflydelse på eksemplernes resultater.

Den samlede belåning er på 70 pct. af kontantværdien. I tabel 1 opsplittes lånet i henholdsvis et annuitetslån i 1.-lagsinstitut på