

måske vil kunne vise sig vanskeligt at opkøbe de tilsvarende obligationer i markedet, findes inkonvertibilitet ikke at være forenelig med et krav om tvungen indfrielse i visse situationer. For indekserede realkreditlån gælder, at de alene kan indfries mod indlevering af obligationer.

De nye lånetyper kan ydes til alle låneformål inden for landbrug m.v., inklusive tillægslån, mens de nuværende indeksslån til landbrugsejendomme m.v., alene kan ydes til nybyggeri samt om- og tilbygninger.

For landmænd, som oppebærer rentesaneringsydelse ifølge lov nr. 530 af 16. november 1983 om rentesaneringsydelse til landbruget m.v., kan det overvejes, om de skal give afkald på disse, såfremt de benytter sig af adgangen til omprioritering ifølge nærværende lovforslag.

5. Forslaget indebærer endvidere, at hvis der til en ejendom ydes delvis indekserede lån, hæves lånegrænsen til 75 pct., og hele långivningen kan ske fra samme institut. De delvis indekserede lån ydes som omtalt inden for en lånegrænse på 25 henholdsvis 50 pct. Yderligere långivning inden for 75 pct. skal som udgangspunkt ske med ikke indekserede lån (nominallån). I forbindelse med nybyggeri samt om- og tilbygninger, vil der dog i medfør af den gældende realkreditlovgivning desuden kunne ydes indekserede realkreditlån inden for en lånegrænse på 45 pct. for enhedsprioriteringsinstitutterne og 70 pct. for Dansk Landbrugs Realkreditfond. Hvis der ikke ydes delvis indekserede lån, gælder den nuværende lånegrænse på 70 pct. fortsat, og alene Dansk Landbrugs Realkreditfond vil kunne yde lån i intervallet 45-70 pct. Dette gælder også, selv om der i ejendommen på et tidligere tidspunkt er optaget delvis indekserede lån.

Økonomiske og administrative konsekvenser

6. Husmandsforeningernes tværpolitiske udvalg forudsætter, at de delvis indekserede obligationer vil kunne afsættes til kurser tæt på pari. Udvalget forudsætter herved bl.a., at obligationernes afkast er fritaget for realrenteafgift. Som omtalt foran i punkt 3 er delvis indekserede obligationer imidlertid ikke fritaget for afgift efter den gældende lov, og hvis de skal fritages, må loven om realrenteafgift derfor ændres.

7. Det må umiddelbart forventes, at investorerne vil opfatte de nye delvis indekserede obligationer som vanskeligt gennemskuelige, og denne usikkerhed må påregnes at medføre, at investorerne vil forlange en overrente for de pågældende papirer i

forhold til indekserede realkreditobligationer. I samme retning vil trække, at de delvis indekserede stående obligationslån som omtalt har ubestemt løbetid. Størrelsen af denne overrente kan ikke angives på forhånd.

8. Når et delvis indekseret lån af låntager skal sammenlignes med et traditionelt nominallån, må såvel de rentabilitetsmæssige som de likviditetsmæssige forskelle sammenlignes. Dette kan naturligvis kun ske på baggrund af en kendt markedskurs, og som omtalt ovenfor må det på forhånd anses for usikkert, til hvilken kurs de delvis indekserede obligationer vil kunne afsættes.

Forudsættes det imidlertid som et regneeksempel, at de delvis indekserede obligationer kan afsættes til kurs 100, og forudsættes det endvidere, at indekstillaegget ikke kan fradrages i den skattemæssige indkomstopgørelse, vil et nominallån med en effektiv rente på 14 pct. p.a. rentabilitetsmæssigt (efter skat) være mere fordelagtigt for låntager end det delvis indekserede lån, allerede når låntagers marginalsat overstiger knap 50 pct. Jo højere marginalsat, jo større vil fordelene være ved nominallån.

Likviditetsmæssigt vil de delvis indekserede lån – ud over den ændrede likviditetsprofil i forhold til nominallån – kunne forekomme fordelagtige på kort sigt i kraft af, at der ikke betales afdrag på de stående lån, der kan optages inden for 25 pct. af belåningsværdien. Det må imidlertid bero på låntagers subjektive skøn, hvordan denne kortsigtede likviditetsforbedring skal opvejes imod den væsentligt større restgæld og rentebyrde på længere sigt.

Specielt i forbindelse med omprioritering af eksisterende højt forrentede lån med delvis indekserede lån må det erindres, at den rentelettelse, der kan opnås, skal beregnes som forskellen mellem de delvis indekserede låns forventede rente og de indestående låns aktuelle rente (målt ved dagskursen) – ikke de indestående låns rente, sådan som denne var på låneoptagelsestidspunktet. Det faldende renteniveau siden lånenes etablering har medført, at kontantværdien af de indestående lån (i forbindelse med indfrielse) har været stigende. F.eks. vil et 20-årigt lån, med en restgæld på 100.000 kr. og en kontantlånsrente på 20 pct., således kun kunne indfries mod indbetaling af godt 140.000 kr. ved det nuværende renteniveau. Man kan således sige, at det nye lån bliver 40 pct. dyrere ved omprioritering, end hvis der var tale om nyfinansiering.