

Da der typisk er flere lån i en afdeling, skal indfrielsen som udgangspunkt fordeles på alle lån efter deres forholdsmæssige andel af den samlede ydelsesbetaling.

Det foreslås, at låntagers betaling ved indfrielse af lån med virkning fra overtagelsesdagen nedsættes svarende til låntagers betaling på den del af lånet, der er indfriet. Sker det, at et lån udamortiseres i perioden mellem overtagelsesdagen og indfrielsen, nedsættes låntagers betaling på dette lån tilsvarende indtil udamortiseringen. De likvide midler, der fremkommer som følge af udamortiseringen, nedsættes tilsvarende med virkning fra udamortiseringen.

For så vidt angår den løbende støtte reguleres denne ved indfrielsen, således at støtten med virkning fra overtagelsesdagen udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem låntagers betaling og den reducerede ydelse på lånet. Udammortiseres et lån i perioden mellem overtagelsesdagen og indfrielsen reguleres støtten til dette lån indtil udamortiseringen tilsvarende.

Fra overtagelsesdagen og frem til indfrielsen finder sted vil der fortsat skulle betales ydelser på de lån, der skal indfries, det vil sige, at der fortsat udbetales offentlig støtte og låntager betaler fortsat sin del af ydelsen. Den støtte, der fra overtagelsesdagen og frem til indfrielsen finder sted, er udbetalt for meget, skal tilbagebetales. Tilsvarende gælder for låntagers betaling på lånene.

Indfrielsen af lån er forbundet med en række omkostninger. For at undgå unødige omkostninger er det hensigten at fastsætte en bagatelgrænse for indfrielsen af det enkelte lån, således at lån, hvis forholdsmæssige indfrielse ligger under bagatelgrænsen ikke indfries. I stedet indfries andre lån tilsvarende mere.

Er der ydet flere lån med tilnærmelsesvis samme vilkår (løbetid og rente) er det hensigten, at den forholdsmæssige indfrielse af disse lån kan ske ved indfrielse af et af lånene.

Indfrielse af konverterbare realkreditlån sker typisk ved, at der indbetales et kontant beløb til realkreditinstituttet svarende til den obligationsgæld, der skal indfries, opgjort til parikurs. Indfrielse af inkonverterbare realkreditlån sker derimod ved, at der til realkreditinstituttet indleveres obligationer af samme fondskode svarende til den gæld, der skal indfries. Obligationerne købes til dagskurs og der er ved større opkøb af sådanne obligationer risiko for, at opkøbet vil kunne få kursen til at stige og dermed fordyre indfrielsen.

Optagne nominallån i det almene byggeri er løbende blevet konverteret med henblik på at nedsætte de samlede ydelser på lånene og derved spare offentlig

støtte. Således er de oprindelige fastforrentede nominallån i stor udstrækning blevet konverteret til rentetilpasningslån med i første omgang en 1-årig tilpasningsperiode. Efterfølgende er en del af lånemassen ved de årlige refinansieringer blevet omlagt til lån med en 3-årig tilpasningsperiode. Rentetilpasningslån er inkonvertible i tilpasningsperioden og der er derfor en mindre risiko for kurspåvirkning i forbindelse med indfrielsen af fortrinsvis lån med 3-årig tilpasningsperiode. Herudover er optaget indeksslån med en maksimal løbetid på 35 eller 50 år. Indeksslån er inkonverterbare og det er i forbindelse med indfrielse af disse lån, at der især kan opstå risiko for kurspåvirkning.

I forbindelse med den enkelte indfrielse må det derfor vurderes, om indfrielsen vil frembyde risiko for kurspåvirkning. Såfremt risikoen vurderes som høj, foreslås det, at indfrielse af inkonverterbare lån kan ske ved, at Økonomistyrelsen på statens vegne overtager den andel af restgælden på det indestående lån, der skal indfries, og den hertil hørende andel af betalingsforpligtelsen på lånet. Til gengæld herfor modtager Økonomistyrelsen en andel af salgsprovenuet, svarende til værdien af den overtagne restgæld ved en af økonomi- og erhvervsministeren fastsat indfrielseskurs. Der kan efterfølgende opkøbes obligationer løbende, uden at der herved sker en påvirkning af kursen. Det er hensigten at fastsætte nærmere regler herom, svarende til de regler, der gjaldt for den såkaldte 'Hypotekbanksordning', som blev introduceret i forbindelse med omprioriteringsordningen i 1994, jf. lov nr. 282 af 27. april 1994 om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v. og til de regler, der gælder for ordningen om imødegåelse af indlåsnings-effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v., jf. lov nr. 354 af 6. juni 1995.

Det foreslås endvidere, at meddelte garantier og regarantier, herunder regarantier fra Landsbyggefonden vedstås, og at vedståelsen indhentes ved indfrielsen eller efterfølgende.

Proceduren vedrørende indfrielsen vil blive tilrettelagt i samarbejde med de involverede parter, dvs. realkreditinstitutterne, boligorganisationerne, Landsbyggefonden, kommunerne og Økonomistyrelsen. Det foreslås, at boligorganisationen opgør behovet for indfrielse, herunder hvilke lån der skal indfries, samt at opgørelsen indsendes til Økonomistyrelsen, der godkender opgørelsen inden indfrielsen.

I forbindelse med relaxsation af pantet og indfrielse af lån skal lånegrænserne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. overholdes. Realkreditinstitutterne foretager derfor en vurdering af den tilbageværende almene ejendom med henblik på at fastslå,