

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget fremsættes med henblik på forlængelse og udvidelse af anvendelsesområdet for lov om imødegåelse af indlåsningseffekter på inkonverterbare realkreditlån m.v.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Forlængelse af ordningen indtil 31. december 2015.
- Udvidelse af ordningen med lån ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. lovebekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994.
- Redaktionelle ændringer.

1.1 Baggrund

Ordningen om imødegåelse af indlåsningseffekter, som blev indført ved lov nr. 354 af 6. juni 1995, har til formål at hjælpe boligejere, landmænd og virksomheder med at indfri lån baseret på højt forrentede inkonverterbare obligationer i forbindelse med førtidig indfrielse. Ordningen er udgiftsneutral for staten.

Indlåsningseffekterne er opstået som følge af det begrænsede antal ejere og de tynde obligationsserier. Såfremt der ikke eksisterer en ordning, kan det medføre, at låntager ved førtidig indfrielse må betale en merpris ved opkøb af de pågældende inkonverterbare obligationer. Alternativt vil låntager mere eller mindre være tvunget til at beholde lånet, indtil amortiseringen af lånet er sket.

Indlåsningsordningen sikrer låntager mulighed for at indfri inkonverterbare lån til en kurs svarende til den aktuelle markedsrente. Kursfastsættelsen i indlåsningsordningen fremkommer ved at sætte nutidsværdien af ydelserne i den overtagne serie tillagt de bidrag, som Økonomistyrelsen skal udrede til realkreditinstituttet i forhold til obligationsrestgælden. Nutidsværdien er beregnet på grundlag af en effektiv gennemsnitsrente for en kombination af statsobligationer, hvis varighed svarer til den inkonverterbare series. Økonomistyrelsen fastlægger ud fra Fondsbørsens officielle kursliste, hvilken kombination af

statsobligationer der skal anvendes til beregningen. Til den beregnede kurs lægges et kurstillæg, der udgør 0,75 kurspoint til dækning af ordningens administrationsudgifter i forbindelse med gældovertagelsen samt statskassens renterisiko som følge af forskelle i betalingsstrømmene på indtægts- og udgiftssiden.

Loven anvendes hovedsaglig i følgende situationer:

- Salg af fast ejendom, idet modellen kan imødegå stavnsbindingseffekten, hvor ejerne ikke kan få solgt ejendommen, fordi den er prioriteret med inkonverterbare lån.
- Tvangssalgssituationer, hvor der skal gennemføres en refinansiering af ejendommen.
- Tillægsbelåning af en ejendom, såfremt belåningen forudsætter nedbringelse af den eksisterende gælds kontantværdi.

De obligationer, der kan gældsovertages under indlåsningsordningen, er typisk forrentet mellem 6 – 12 procent p.a. Det høje renteniveau på papirerne og manglen på konverteringsret har gjort obligationerne interessante for institutionelle investorer, mens opkøb af obligationerne for en borger eller en virksomhed er besværliggjort af, at der ikke eksisterer et egentligt velfungerende marked for obligationerne. Før ordningen blev indført, afspejlede prisdannelsen på obligationerne derfor ikke det gældende renteniveau. Det medførte, at låntagerne i videst mulige omfang valgte at beholde deres højt forrentede lån.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Forlængelse af ordningen

Det er efter den hidtidige ordning en forudsætning for at deltage, at låntager har ansøgt om, at staten overtager gældsforpligtelsen på et inkonverterbart lån senest den 31. december 2005. Imidlertid vil der fortsat være et betydeligt antal låntagere, der har belånt deres ejendomme med inkonverterbare obligationslån. Såfremt ordningen ophørte, ville det alt andet lige fordyre salg af ejendomme, der er belånt med de pågældende inkonverterbare lån samt vanskeliggøre