

Forslag
til
Lov om ændring af lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare
realkreditlån m.v.
(Forlængelse og udvidelse af indlåsningsordningen)

§ 1

I lov nr. 354 af 6. juni 1995 om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån mv. foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, udgår: "og ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond".

2. § 1 stk. 2, affattes således:

"Stk. 2. Loven omfatter ikke lån, der er ydet i henhold til § 6, stk. 1, nr. 3 i lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme."

3. I § 2 stk. 2, ændres "2005" til: "2015".

4. I § 2 stk. 3, 1. led udgår ", lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond" og i 2. led udgår "og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond".

5. Overalt i loven ændres "landbrugs- og fiskeriministeren" til: "ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri".

6. Overalt i loven ændres "Økonomiministeren" til "Økonomi- og Erhvervsministeren".

7. Overalt i loven ændres "Kongeriget Danmarks Hypotekbank (Hypotekbanken)" og "Hypotekbanken" til: "Økonomistyrelsen".

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Lovforslaget fremsættes med henblik på forlængelse og udvidelse af anvendelsesområdet for lov om imødegåelse af indlåsnings effekter 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. lovbekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994,
- Redaktionelle ændringer

Baggrund

Ordningen om imødegåelse af indlåsnings effekter, som er udgiftsneutral for staten, har til formål at hjælpe boligejere, landmænd og virksomheder med at indfri lån baseret på højt forrentede inkonverterbare obligationer, idet førtidig indfrielse af lånene ellers kun kan ske ved, at låntager leverer den mængde inkonverterbare obligationer, der svarer til obligationsrestgælden på det optagne lån.

Indlåsningsordningen sikrer således låntager mulighed for at indfri inkonverterbare lån til markedsrenten, hvor låntager ellers ville være mere eller mindre tvunget til at beholde til det pågældende lån, indtil amortiseringen af lånet var sket.

Indlåsnings effekterne er opstået på grund af stærkt monopollignende tilstande blandt obligations-ejerne, som følge af det begrænsede antal ejere og de tynde obligationsserier, der medfører, at obligationsejerne ved førtidige indfrielse har mulighed for at opnå monopolgevinster.

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 gældsovertagelsen samt statskassens renterisiko som følge af forskelle i betalingsstrømmene på indtægts- og udgiftssiden.

Loven anvendes hovedsaglig i følgende situationer:

1. Salg af fast ejendom, idet modellen kan imødegå stavnsbindingseffekten, hvor ejerne ikke kan få solgt ejendommen, fordi den er prioriteret med inkonverterbare lån.
2. Tvangssalgssituationer, hvor der skal gennemføres en refinansiering af ejendommen,
3. 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 % p.a. Det høje renteniveau på papirerne og manglen på konverteringsret har gjort obligationerne interessante for institutionelle investorer, medens et salg af obligationerne til en borger eller en virksomhed er besværliggjort af, at der ikke eksisterer et egentligt velfungerende marked for obligationerne.

Asymmetrien i markedet har før indlåsningsordningens indførelse medført, at prisdannelsen på inkonverterbare obligationer er sat ud af kraft. Markedet har derfor i høj grad selv bestemt udbuddet og efterspørgselen på obligationerne, da borgere og virksomheder på grund af den begrænsede stør-

relse på lånene ikke har mulighed for at opnå samme stordriftsfordele som de institutionelle investorer ved større opkøb i markedet. Det har medført, at låntagerne i videst mulige omfang har valgt at beholde deres højt forrentede lån på trods af, at de med fordel har kunnet konvertere til et lavere renteniveau.

Lovforslagets indhold

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 ejendom med inkonverterbare obligationslån også efter indlåsningsordningens ophør. Efter denne dato er der udsigt til, at indlåsningseffekten atter vil manifestere sig. Det vil alt andet lige fordyre salg af ejendomme, hvor inkonverterbare lån optræder, samt vanskeliggøre konvertering af eksisterende lån eller nybelåning af fast ejendom.

Meget taler derfor for, at indlåsningsordningen samlet set har været til gavn for såvel den enkelte borger og virksomhed som for samfundet, bortset fra, at pensionskasser og visse finansielle investorer ikke har opnået den gevinst, som indlåsningseffekterne ville have medført.

Udviklingen i antal indfrielse af inkonverterbare lån har i 2004 været præget af, at markedet er blevet opmærksomt på ordningens udløb. Markedsdeltagerne har i 2004 ikke i samme omfang som tidligere været indstillet på at sælge de inkonverterbare obligationer, som efterspørges til indlåsningsordningens obligationsindfrielse, til priser, der gør det attraktivt at anvende provenuet ved gældsovertagelserne til indfrielse af den overtagne gæld.

Efter ordningens ophør forventes det, at kursen på obligationerne igen vil stige ganske betydeligt, og det foreslås derfor, at ordningen forlænges for en yderligere periode på 10 år til 31. december 2015, da det ellers vil være muligt for markedsdeltagerne at udnytte den manglende konkurrence i markedet for inkonverterbare obligationer.

Det vurderes, at gælden baseret på inkonverterbare obligationer efter en forlængelse på 10 år vil være beskeden, og størrelsen af de enkelte lån vil på det tidspunkt være så begrænset, at de næppe har nogen indflydelse på formueforvaltningen hos de institutionelle investorer. Disse investorer (pensionskasser og lignende) vil derfor alt andet lige være villige til at sælge de efterspurgte papirer uden deres monopolgevinst.

Det skønnes, at en videreførelse af ordningen vil medføre en besparelse for debitorerne på ca. 1,1 mia. kr., idet det antages, at kurserne for obligationerne vil være 25 kurspoint højere end indlåsningskursen. Størrelsen på besparelsen vil dog variere mellem de forskellige obligationsserier.

Udvidelse af ordningen

Den hidtidige indlåsningsordning omfatter jf. lovens § 1, stk. 2, ikke lån, ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. lovbekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994. Det skyldes, at der på tidspunktet for lovens ikrafttræden var knyttet et statsligt rentetilskud til disse lån, som blev aftrappet over en periode på 7 år fra lånets etablering. Lånene er ydet som kontantlån med 20-årig afvikling, og det sidste lånetilbud er udstedt i 1994. Lånene er således fortsat under afvikling, men rentetilskuddene er nu udløbet.

Det foreslås derfor, at ordningen nu udvides med lån ydet i henhold til yngre jordbrugerordningen, primært fordi det er konstateret, at inkonverterbare statsgaranterede yngre jordbrugerlån typisk er dyrere at indfri ved ejerskifte o. lign. end en beregnet markedskurs på grundlag af statspapirer tilsiger, herunder også for statskassen i de tilfælde, hvor statsgarantien har været gjort gældende. Statskassen har således ved garantiindfrielse af yngre jordbrugerlån i realkreditinstitutterne indfriet

til en kurs, der ligger væsentligt højere end den kurs, lånet kunne være overtaget til under indlåsningsordningen. Det skyldes, at statskassen har måttet købe obligationerne i markedet til den kurs, som markedet har ønsket at sælge de pågældende obligationer til, for at kunne indfri lånet i realkreditinstituttet. Det har medført en større udgift for statskassen og dermed en større personlig gæld til statskassen for låntager.

Eksempel:

Statskassen har den 4. februar 2005 overfor DLR Kredit indfriet et yngre jordbrugerlån på opr. 220.000 kr. med en obligationsrestgæld på 119.050,67 kr. DLR Kredit har til indfrielse nominelt opkøbt obligationer for 111.571,29 kr. til kurs 136,50. Samme dato var overtagelseskursen for indlåsningsordningen 121,85. Forskellen på 14,65 kurspoint påfører staten en ekstraudgift 16.345,19 kr.

Redaktionelle ændringer

Der foreslås i øvrigt en række ændringer af redaktionel karakter, hvorom henvises til lovforslagets konkrete bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Indlåsningsordningen giver låntagere mulighed for at lade statskassen overtage gældsforpligtelsen på deres lån, men er baseret på, at det er udgiftsneutralt for statskassen at overtage lånene. Således blev der ved vedtagelsen af lov nr. 354 af 6. juni 1995 lagt vægt på, at ordningen ikke måtte medføre nogen nettoudgifter for statskassen.

I de år ordningen har fungeret, er der akkumuleret et mindre overskud til statskassen, jf. nedenstående oversigt.

	2002	2003	2004
Overskud, FL § 37, mill. kr.	- 13,3	- 12,1	- 19,4
Overskud, FL § 40, mill. kr.	29,6	56,3	100,8
Årets overskud	16,3	44,2	81,2
Kursværdi af beholdning, ultimo	127,9	96,6	199,8
Kursværdi af gæld, ultimo	111,8	119,6	264,1
Årets resultat	32,7	21,3	16,9

Lovforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for amter og kommuner.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Ordningen administreres af Økonomistyrelsen og finansieres ved træk på finanslovens § 37. Udvidelsen af ordningen skønnes ikke at medføre yderligere omkostninger til lønudgifter udover de 2 årsværk, som hidtil har været afsat til administrationen, som i øvrigt dækkes af låntagerne i form af et administrationsgebyr.

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for amter og kommuner.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget forventes ikke at få væsentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for

erhvervslivet, men kan dog i et vist omfang lette omsætningen af jordbrugsejendomme, byerhvervs-ejendomme og fiskerifartøjer.

Administrative konsekvenser for borgerne

Udover den administrative belastning, der følger af ansøgningen om gældsovertagelse af et in-konverterbart lån, har lovforslaget ingen administrative konsekvenser for borgerne.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget rummer ingen EU-retlige aspekter.

Høring

Lovforslaget har forud for fremsættelsen været i høring hos følgende myndigheder og organisationer:

Dansk Ejendomsmælgerforening, Dansk Landbrug, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Statsautoriseret Revisorer, Foreningen af Registrerede Revisorer (FFR), Forsikring & Pension, Landbrugsraadet, Landbrugets Rådgivningscenter, Realkreditrådet og Skatteministeriet.

Sammenfatning af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	I begrænset omfang	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen

Administrative konsekvenser for borgerne	Lettere adgang til afløsning af inkonverterbare realkreditlån mv	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond blev ophævet ved lov nr. 348 af 17. maj 2000, hvorefter Dansk Landbrugs Realkreditfond er omfattet af realkreditloven. Den særlige henvisning til fonden er derfor nu overflødig.

Til nr. 2

Forslaget indebærer, at ordningen udvides til også at omfatte realkreditlån ydet i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere. Herudover foreslås det, at undtagelsen af lån, ydet af Kongeriget Danmarks Fiskeribank efter lov nr. 875 af 23. december 1987 om støtte og statsgaranterede lån til fiskeriet, udgår. Alle lån efter denne ordning er afviklet.

Til nr. 3

Forslaget indebærer, at ordningen forlænges til 31. december 2015.

Til nr. 4

Der henvises til bemærkningerne til nr. 1.

Til nr. 5 og 6

Forslagene er begge af teknisk, redaktionel karakter i konsekvens af ændringerne i den ministerielle opgavefordeling mv.

Til nr. 7

Forslaget er af teknisk, redaktionel karakter i konsekvens af, at Hypotekbankens opgaver overgik til Finansstyrelsen med virkning fra 1. januar 1999, og at Finansstyrelsen fusionerede med Økonomistyrelsen under navnet "Økonomistyrelsen" med virkning fra 2. oktober 2003.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2005.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 1. Loven omfatter realkreditlån ydet af realkreditinstitutter omfattet af realkreditloven og ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond samt lån ydet af Kongeriget Danmarks Fiskeribank, der er

- 1) inkonverterbare,
- 2) nominelt fastforrentede, og
- 3) udbetalt senest den 5. april 1995.

Stk. 2. Loven omfatter ikke lån, der er ydet

- 1) i henhold til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, jf. lovbekendtgørelse nr. 1186 af 23. december 1994,
- 2) i henhold til § 6, stk. 1, nr. 3, i lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme samt
- 3) af Kongeriget Danmarks Fiskeribank i henhold til lov nr. 875 af 23. december 1987 om støtte og statsgaranterede lån til fiskeriet.

§ 2. --

Stk. 2. Låntager skal have ansøgt om gældsovertagelsen senest den 31. december 2005. Ansøgning skal indgives til det institut, der har ydet det lån, der skal overtages af Hypotekbanken.

Stk. 3. Til betaling af det i stk. 1 nævnte beløb kan der udmåles et realkreditlån eller fiskeribanklån efter reglerne i lov om realkredit, lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond eller Kongeriget Danmarks Fiskeribanks vedtægt og udlånsreglement. Lånegrænserne i lov om realkredit og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond kan overskrides, hvis det nye lån er konverterbart og ydes af det samme institut, som har ydet det inkonverterbare lån, der skal overtages af Hypotekbanken.

Lovforslaget

§ 1

1. I § 1, *stk. 1*, udgår: "og ydet af Dansk Landbrugs Realkreditfond".

2. § 1 *stk. 2*, affattes således:

"Stk. 2. Loven omfatter ikke lån, der er ydet i henhold til § 6, stk. 1, nr. 3 i lov nr. 372 af 6. juli 1988 om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme."

3. I § 2 *stk. 2*, ændres "2005" til: "2015".

4. I § 2 *stk. 3, 1. led* udgår ", lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond" og i *2. led* udgår "og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond".

5. Overalt i loven ændres "landbrugs- og fiskeriministeren" til: "ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri".

6. Overalt i loven ændres "Økonomiministeren" til "Økonomi- og Erhvervsministeren".

7. Overalt i loven ændres "Kongeriget Danmarks Hypotekbank (Hypotekbanken)" og "Hypotekbanken" til: "Økonomistyrelsen".

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2006.