

Ministeren

Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalget har den 9. november 2016 stillet følgende spørgsmål nr. 21 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om friplejeboliger (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.) (L 10) efter ønske fra Søren Egge Rasmussen (EL) til udlændinge-, integrations- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 21:

Ministeren bedes fremfinde eksempler på et indekslån til almene boliger, hvor der er en positiv henholdsvis negativ business-case på at opkøbe bagvedliggende obligationer og erstatte med billigere lån

Svar:

Den almene sektors beholdning af indekslån er alt overvejende lån med offentlig støtte. Omlægning af disse lån vil som udgangspunkt ikke have huslejekonsekvenser. Beboernes betaling er fastlagt således, at den bliver reguleret i takt med pris- eller lønudviklingen og er dermed som udgangspunkt uafhængig af den bagvedliggende finansiering.

Indeksobligationer er inkonverterbare. Det betyder, at lånene kun kan erstattes af et andet lån ved opkøb af de bagvedliggende indeksobligationer. Da markedskursen kan overstige 100, kan det være forholdsvis dyrt at opkøbe de bagvedliggende indeksobligationer.

Figuren nedenfor viser kursudviklingen for én af de obligationsserier, som ligger bag de mest udbredte indekslån (typen IS35).

Figuren viser, at der historisk har været betydeligt udsving i kursen. Hvor meget det koster at indfri lånet afhænger af, om kursen er høj eller lav.

Er kursen høj – som det er tilfældet nu – vil det være dyrt at indfri indekslånet: En indfrielse lige nu vil medføre, at gælden stiger væsentligt. Det betyder, at hvis man ønsker at erstatte indekslånet med et ”billigere” lån, så skal man tage i

16. november 2016

Boligøkonomi
Slotsholmsgade 10
1216 København K

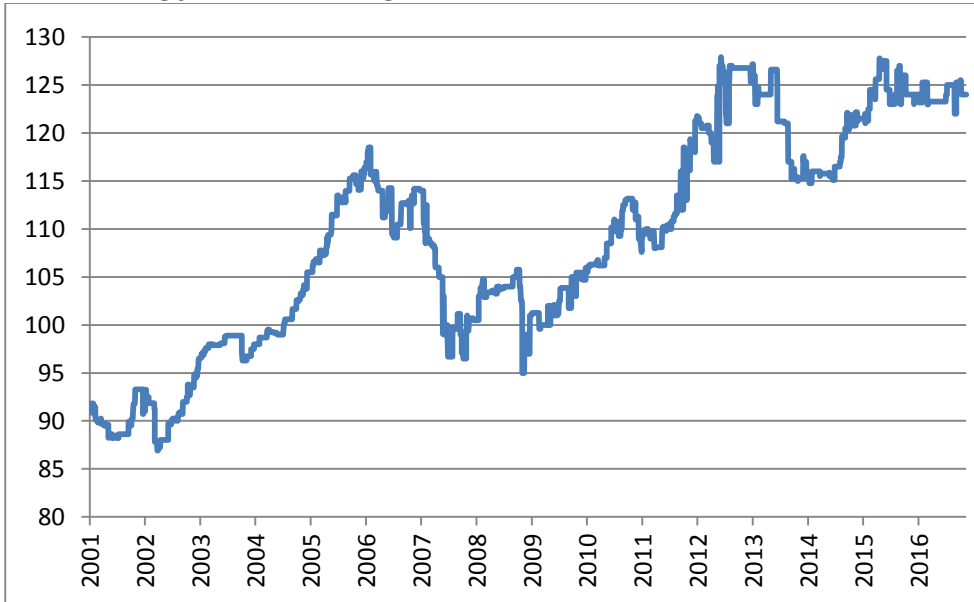
Tel. 6198 4000
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sags nr. 2016 - 4582
Akt-id 152175

betragtning at hovedstolen på det nye lån vil være væsentligt større, og at ydelsen – selv om renten er lavere – derfor ikke nødvendigvis er lavere.

Kursudvikling for en indeksobligation



Anm.: ISIN-/fondskode: DK0009724957

Kilde: Officiel kursliste, NASDAQ OMX

Fordelagtigheden af en låneomlægning afhænger både af kursen på indeksobligationerne og af renten på det nye lån. Hvis kursen på indeksobligationerne en gang i fremtiden falder til et lavere niveau, vil det naturligvis være billigere at indfri lånet. Til gengæld er det sandsynligt, at renten på det nye lån vil være højere end i dag: Så selvom gælden på det nye lån vil være mindre, vil ydelsen fortsat være høj, idet det nye låns rente vil være højere, end den er i dag.

Inger Støjberg

/

Lise Heinesen