

Fremsat den {FREMSAT} af socialministeren (Karen Jespersen)

Høringsudkast af 17. oktober 2007

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (opfølgning vedr. særligt dækkede obligationer)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007 foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 1, nr. 6, § 73, stk. 3, 3. pkt., § 91, stk. 4, 1. -3. pkt., og § 100, stk. 3 og stk. 8, ændres »realkreditlånet« til: »lånet«.
2. I § 20, stk. 1, nr. 8, og stk. 3, 1. pkt., § 27, stk. 6, 2. pkt., § 29, stk. 1, nr. 4, § 73, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 75 q, stk. 5, 1. pkt., og stk. 7, 1. pkt., § 91, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, 1. pkt., og to steder i stk. 3, 4. pkt. § 96, b, stk. 1, § 96 c, stk. 2, § 98 b, stk. 3, § 100, stk. 2, 1. og to steder i 4. pkt., § 116, stk. 3, 2. pkt., § 118, stk. 1 og 2, og § 157, stk. 2, 1. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån«.
3. I § 20, stk. 3, 2. pkt., udgår », 2. og 3. pkt.«.
4. I § 73, stk. 2, 3. pkt., ændres »Realkreditlånet« til: »Lånet«.
5. § 91, stk. 5, affattes således:
»Stk. 5. Socialministeren fastsætter nærmere regler for lån som nævnt i stk. 1 efter forhandling med fonden. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«
6. § 91, stk. 6, affattes således:
»Stk. 6. Det er en forudsætning for støtte efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«
7. § 98, stk. 1, affattes således:
»Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«
8. I § 98 a, stk. 4, 1. pkt., § 157, stk. 1, § 160 n, stk. 1, 1. pkt., § 179, stk. 1, 2. pkt., § 179, stk. 5, § 179, stk. 9, 2. pkt., § 179 a, stk. 1, 2. pkt., og stk. 3, 2. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt.,«.

9. I § 179, stk. 5, § 179 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »realkreditlån.« til: »lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt. «.
10. § 98 a, stk. 4, 3.-5. pkt., affattes således:
»Kommunalbestyrelsen kan garantere for de optagne lån. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«
11. § 100, stk. 6, affattes således:
»Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån efter stk. 2. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«
12. I § 112 ændres »realkreditinstitutterne« til: »kreditinstitutterne«.
13. § 118, stk. 3, affattes således:
»Stk. 3. Socialministeren fastsætter nærmere regler for, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år. Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«
14. I § 124, stk. 1, ændres »realkreditinstitutter« til: »kreditinstitutter efter § 8 a i lov om finansiel virksomhed«.
15. § 127 1. pkt., affattes således:
»§ 127. Det er en forudsætning for tilsagn om ydelsesstøtte, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet garanterer for lån efter § 118. Garantien omfatter den del af det lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 70 pct. af ejendommens værdi.«
16. § 129, stk. 1, 1. pkt., affattes således:
»Låntagers betaling på lån, jf. §§ 118 og 119, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum.«
17. I § 129, stk. 2, ændres »realkreditlån eller lån som nævnt i § 119« til: »lån som nævnt i stk. 1«.
18. I § 130, stk. 2, 2. pkt., § 157, stk. 2, 2. pkt., og § 174, 1. pkt., ændres »realkreditinstitut« til: »kreditinstitut«.
19. § 157, stk. 3, affattes således:
»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan garantere for lån efter stk. 1 og 2. For friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, og for byggeri omdannet til friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 9, kan staten påtage sig den i 1. pkt. nævnte garanti. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«
20. § 157, stk. 4, affattes således:
»Stk. 4. Socialministeren fastsætter nærmere regler for lån som nævnt i stk. 2 efter forhandling med fonden. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«
21. § 160 e, stk. 2, affattes således:
»Stk. 2. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«
22. I § 160 n, stk. 1., 3. pkt., ændres »65 pct.« til: »70 pct.«
23. § 162 affattes således:

»§ 162. Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garanti for lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., til tilvejebringelse af lokaler til brug for sociale tilbud efter § 161. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lov nr. 90 af 31. januar 2007, som ændret ved § 2 i lov nr. 547 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1 og 2, § 45, § 46, stk. 2, 2. og 3. pkt., og § 84, stk. 8, ændres »realkreditlån« til: »lån«.

2. I § 12 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. De lån, som er nævnt i stk. 1, skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

3. I § 12, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »realkreditlånet« til: »lånet«.

4. I § 13, stk. 1, ændres »§ 12, stk. 2 og 3« til: »§ 12, stk. 2 og 4«.

5. I § 20, 1. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån«, og »65 pct.« ændres til: »70 pct.«, og 2. pkt. ophæves.

6. I § 27, nr. 8, ændres »realkreditbelåning« til: »belåning«.

7. I § 43 ændres »§ 12, stk. 3« til: »§ 12, stk. 4«.

8. I § 47, stk. 1, ændres »realkreditlånenes« til: »lånenes«.

9. I § 47, stk. 2, ændres »realkreditlån« til: »lån til finansiering af anskaffelsessummen«, og »realkreditlånene« ændres til: »sådanne lån«.

10. I § 63, stk. 1 og 2, ændres »realkreditlån« til: »lån som nævnt i § 12, stk. 1,«.

11. I § 74, stk. 5, § 76, stk. 6, § 77, stk. 4, § 79, stk. 4, § 81, stk. 3, § 82, stk. 3, og § 93, stk. 5, ændres »Realkreditinstituttet« til: »Kreditinstituttet«.

12. I § 84, stk. 8, ændres »realkreditinstituttet« til: »kreditinstituttet«.

§ 3

I lov nr. 454 af 10. juni 2003 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., som ændret ved § 105 i lov nr. 90 af 31. januar 2007 og ved § 2 i lov nr. 577 af 6. juni 2007 foretages følgende ændringer:

1. § 10, stk. 4, nr. 1, ophæves.

Nr. 2 og 3 bliver herefter nr. 1 og 2.

§ 4

Loven træder i kraft den 1. januar 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og formål

Med lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love, jf. lov nr. 577 af 6. juni 2007, der trådte i kraft den 1. juli 2007, er der åbnet mulighed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan udstede en ny type obligationer, nemlig særligt dækkede obligationer. Med henblik på at gøre det muligt at finansiere støttet boligbyggeri på basis af denne nye type obligationer, er det nødvendigt at ændre almenboligloven og friplejeboligloven.

Særligt dækkede obligationer, herunder særligt dækkede realkreditobligationer (SDO'ere/SDRO'ere – i det følgende under ét benævnt SDO'ere) kan udstedes sideløbende med de eksisterende realkreditobligationer (RO'ere), således at der sondres mellem de to typer af obligationer. Dermed udbygges det eksisterende realkreditsystem med et system, der indeholder alle nyudstedelser med SDO'ere.

Særligt dækkede obligationer er et investeringspapir, hvor investor har større krav på sikkerhed i sin investering end med de nuværende obligationer. På to punkter skærpes de gældende krav. For det *første* skal belåningsgraden, som maksimalt kan udgøre 80 pct. af ejendommens værdi, ikke kun være opfyldt på låneoptagelsestidspunktet, men i hele lånets løbetid. For det *andet* skal ejendommens værdi altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger og friplejeboliger ikke længere vil kunne ansættes til anskaffelsessummen. Er lånegrænsen overskredet, skal kreditinstituttet stille supplerende sikkerhed.

Endvidere er der efter 1. juli 2007 nu generel adgang til at yde lån uden pant i fast ejendom til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed (garanti). Denne adgang gælder både for SDO-lån og for traditionelle realkreditlån (RO-lån), og der vil efter realkreditlovgivningen ikke være krav om tinglyst pant. Denne del af SDO-lovgivningen vil ikke blive implementeret på det almene byggeris område, da det er fundet hensigtsmæssigt at fastholde prioritetsbeskyttelsen af kommunens krav mod boligafdelingen i forhold til evt. andre kreditorers krav ved en evt. udløsning af garantien.

På den baggrund foreslås det, at der skabes mulighed for, at finansiering fremover kan ske med lån, der både fundes med de eksisterende realkreditobligationer og med de nye særligt dækkede obligationer, således at finansieringen også fremover kan ske på de mest konkurrencedygtige vilkår.

Gældende regler

Efter de gældende regler finansieres 84 pct. af anskaffelsessummen for en ny almen bolig obligatorisk med realkreditlån. Den resterende del af anskaffelsessummen finansieres med kommunal grundkapital (14 pct.) og beboerindskud (2 pct.).

Beboernes betaling udgør som udgangspunkt 3,4 pct. af afskaffelsessummen og reguleres årligt med $\frac{3}{4}$ af prisudviklingen. Forskellen mellem ydelsen på lånet og beboerbetalingen betales af staten i form af ydelsesstøtte, som delvist refunderes af Landsbyggefonden. Herudover betaler beboerne fuldt ud det løbende bidrag til realkreditinstitutterne, som i henhold til den eksisterende aftale årligt maksimalt kan udgøre 0,27 pct. af hovedstolen.

Efter de gældende regler i almenboligloven er det i en række tilfælde nødvendigt, at der ydes garanti for optagne realkreditlån, idet lånet ikke ligger inden for lånegrænsen på 80 pct. af ejendomsværdien. Det drejer sig om følgende lån:

- lån inden for Landsbyggefondens renoveringsramme, § 91
- lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, § 98
- lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler, § 98 a
- lån til udbedring af byggeskader m.v. i ungdomsboliger, § 100

- lån til nybyggede almene boliger, § 127
- lån til udbedring af byggeskader omfattet af Byggeskadefonden, § 157
- lån til støttede private andelsboliger, § 160 e
- lån til u støttede private andelsboliger, § 160 n og
- lån til etablering af sociale institutioner, § 162

For almene boliger er der i alle tilfælde tale om en kommunal garanti. Herudover er garantien udformet forskelligt afhængig af, om der er tale om garanti for lån i nybyggeri eller for lån til eksisterende ejendomme.

For lån til nybyggeri (§ 127) gælder, at der ydes kommunal garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens *anskaffelsessum*. Garantien udgør løbende samme procentdel af restgælden, som den oprindelige garanti udgjorde af lånets hovedstol. Garantiandelen reduceres således ikke i takt med afdragene, men 'følger med ned'. Med en lånegrænse på 84 pct. udgør garantiandelen 22,6 pct.

For lån til eksisterende ejendomme, eksempelvis til renovering, ydes garantien for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi opgjort på basis af en rentabilitetsberegning (markedsværdi). Også for denne garanti gælder, når bortses fra lån til u støttede andelsboliger, at den 'følger med ned'.

Friplejeboliger finansieres og støttes på tilsvarende vis, idet friplejeboligleverandøren udreder, hvad der svarer til den kommunale grundkapital. Også garantien for nybyggeri er fastsat på samme måde, idet garantien dog ydes af staten i stedet for af kommunen. Hertil kommer, at staten overtager eksisterende garantier i forbindelse med en omdannelse af eksisterende støttede boliger til friplejeboliger.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån.
2. Ændret opgørelse af ejendomsværdien i forbindelse med nybyggede boliger.
3. Ændrede garantibestemmelser.

Ad. 1 Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån

Efter de gældende regler finansieres både almene boliger og friplejeboliger obligatorisk med realkreditlån. For at muliggøre, at finansiering også kan ske med SDO-baserede lån, foreslås der indført hjemmel hertil.

Ad. 2 Ændret opgørelse af ejendomsværdien for nybyggede boliger

Ved værdiansættelsen af ejendomme, der stilles til sikkerhed for SDO-lån, gælder, at ejendommens værdi baseret på en rentabilitetsberegning skal lægges til grund.

Efter de gældende regler i § 10, stk. 4, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og som udmøntet i § 15, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutterts værdiansættelse og låneudmåling og friplejeboliglovens § 20 undtages nyt alment byggeri og nyt friplejeboligbyggeri herfor, idet anskaffelsessummen kan lægges til grund, mod at der stilles kommunal eller statslig garanti for den del af lånet, som overstiger 65 pct. af anskaffelsessummen. Det vurderes ikke muligt at opretholde denne særregel ved anvendelse af SDO'ere, hvorfor det foreslås, at ejendommens værdi baseret på en rentabilitetsberegning (markedsværdi) fremover skal lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom opført med offentlig støtte. Dette foreslås tillige at gælde ved finansiering med traditionelle realkreditlån med henblik på at sikre, at der f.eks. ved en efterfølgende refinansiering af et lån kan skiftes fra funding med RO'ere til SDO'ere. Det er derfor hensigten at ændre den nævnte bekendtgørelse, således at ejendommens markedsværdi også ved finansiering med traditionelle realkreditlån skal lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom.

Ad. 3 Ændrede garantibestemmelse ved optagelse af nye lån

Indførelsen af SDO'erne medfører som nævnt skærpede krav til overholdelsen af lånegrænsen. Lånegrænsen, som for nye almene boliger med 30-årige lån vil være 80 pct. af ejendommens markedsværdi, skal i forbindelse med SDO-lån ikke blot være overholdt på låneoptagelsestidspunktet, men i princippet på ethvert tidspunkt i lånets løbetid. Overskrides lånegrænsen f.eks. ved, at ejendomsværdien falder, skal det långivende kreditinstitut stille supplerende sikkerhed svarende til overskridelsen.

Det er afgørende, at garantien udformes således, at lånegrænsen løbende overholdes og således, at de långivende kreditinstitutter i videst muligt omfang er sikret imod at skulle stille supplerende sikkerhed i lånets løbetid. Baggrunden herfor er, at en risiko for at skulle stille supplerende sikkerhed må forventes at udløse krav om højere løbende bidragsbetaling, hvilket vil medføre højere husleje og tillige afledede udgifter til individuel boligstøtte.

Det foreslås derfor, at garantibestemmelserne i almenboligloven og i friplejeboligloven ændres således, at der ydes garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 70 pct. af ejendommens markedsværdi. Det foreslås videre, at garantien til enhver tid udgør samme procentandel af restgælden som den oprindelige garanti udgør af hovedstolen. Dette svarer til de gældende vilkår. Der er således plads til et vist udsving i markedsværdien, uden at lånegrænsen vil blive overskredet, hvilket sikrer mod, at kreditinstitutterne skal stille supplerende sikkerhed. På den baggrund fastholdes den eksisterende aftale om bidragsbetalingen, således at den maksimalt kan udgøre 0,27 pct. af hovedstolen.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget indebærer, at udmålingen af kommunale og statslige garantier, der ydes vedrørende offentligt støttede lån til finansiering af alment byggeri og friplejeboliger med tilsagn fra 1. januar 2008 skal ske på grundlag af ejendommens markedsværdi (i stedet for dens anskaffelsessum), jf. ovenfor.

Det medfører, at den samlede kommunale garantiforpligtelse vedrørende alment nybyggeri må forventes at blive væsentligt større end i dag. Ved det årlige almene nybyggeri, som forudsættes på finanslovsforslaget for 2008, vil det samlede kommunale garantibeløb efter den nuværende ordning udgøre omkring 850 mio. kr. pr. tilsagnsårgang i det første år, mens det efter forslaget med betydelig usikkerhed vil udgøre omkring 1.475 mio. kr. Herefter falder garantibeløbet i takt med, at restgælden nedbringes. Beregningen er foretaget ved den gældende lånegrænse på 84 pct. Endvidere er det forudsat, at kommunalt ejede ældreboliger, hvor der ikke sker nogen ændring i forhold til i dag, udgør halvdelen af ældreboligbyggeriet.

Det forøgede garantiomfang forventes dog ikke at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielse af ydede garantier forventes at forekomme yderst sjældent.

Hidtil er offentlige garantier til alment byggeri blevet udløst i et meget begrænset omfang. Det skyldes den generelt store efterspørgsel efter almene boliger, men også den såkaldte femtedels-ordning, der netop sigter på at undgå, at garantien udløses. Ordningen indebærer, at boligorganisationen, beliggenhedskommunen og det långivende realkreditinstitut inddrages i en kapitaltilførsel med hver 1/5, mens Landsbyggefonden bidrager med 2/5, hvis en boligafdeling bliver økonomisk nødlidende. Denne ordning vil også fremover for nye tilsagn sikre, at nedlæggelser af almene boliger, og garantiudløsning i forbindelse hermed, vil have et meget begrænset omfang. I øvrigt må det forudsættes at kommunerne i forbindelse med, at de giver tilsagn sikrer sig, at der ikke er risiko for lejeledighed. Samtidig er det et krav i almenboligloven, at kommunerne efterfølgende skal træffe foranstaltninger til at nedbringe eventuel lejeledighed, der alligevel måtte opstå.

For friplejeboliger anslås den statslige mergaranti at ville udgøre 40-45 mio. kr. pr. tilsagnsårgang ved det forudsatte årlige byggeri på 225 friplejeboliger (efter 2008).

Kravet om løbende overvågning af ejendomsværdien ved anvendelse af SDO-lån vil medføre en begrænset administrativ merbelastning i realkreditinstitutterne. Dette forventes dog ikke at give sig udslag i ændringer i de samlede realkreditgebyrer.

Lovforslaget vurderes i øvrigt ikke at få konsekvenser for de offentlige udgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte på kortere sigt. På længere sigt er det muligt at udbredelsen af långiverkredsen kan medvirke til at skærpe konkurrencen omkring finansieringen af alment byggeri med lavere finansielle gebyrer til følge.

Forslaget medfører begrænsede statslige merudgifter til tilretning af Socialministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF i 2007. Disse merudgifter afholdes indenfor Socialministeriets eksisterende ramme.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Kravet om løbende overvågning af ejendomsværdien ved anvendelse af SDO-lån til alment byggeri vil som nævnt medføre en begrænset administrativ merbelastning i kreditinstitutterne. Dette følger imidlertid af de generelle regler for SDO-baserede lån.

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Høring

Et udkast til dette lovforslag er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggematerialebranchen, Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Regioner, De Samvirkende Invalideorganisationer, Det centrale Handicapråd, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden,

Lejernes Landsorganisation i Danmark, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Skatteministeriet, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 2, 3, 4, 8, 9, 16 og 17

Det er lovmæssigt fastlagt, at alment byggeri i hovedsagen skal finansieres med realkreditlån. Da det foreslås, at også pengeinstitutter skal kunne udstede særligt dækkede obligationer, er det nødvendigt at ændre terminologien fra 'realkreditlån' til 'lån', idet det herefter af sammenhængen fremgår, at disse lån skal baseres på sædvanlige realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Til nr. 5, 13 og 20

Efter de gældende regler fastsætter socialministeren, hvilke typer realkreditlån, som i en række forskellige situationer skal anvendes ved finansieringen af alment byggeri. Det gælder i forbindelse med lån til finansiering af renovering m.v. efter § 91 (lovforslagets § 1, nr. 5), lån til finansiering af nybyggeri efter § 118 (lovforslagets § 1, nr. 13) og lån til udbedring af byggeskader efter § 157 (lovforslagets § 1, nr. 20). Med forslaget om at åbne for udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer, er det nødvendigt at fastsætte, at de lån, der vil kunne anvendes ved finansieringen, skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Til nr. 6, 7, 10, 11, 15, 19 og 21 - 23

I nr. 15 foreslås ændringer af garantibestemmelsen for så vidt angår lån til finansiering af nybyggeriet.

Garantien foreslås ændret således, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet kan yde garanti for den del af det samlede støttede lån, som på tidspunktet for lånets optagelse overstiger 70 pct. af ejendommens værdi. Baggrunden herfor er, at der herved gives rimelig sikkerhed for, at lånegrænsen på 80 pct. løbende kan overholdes, således at det ikke vil være nødvendigt at stille supplerende sikkerhed og dermed heller ikke nødvendigt at forhøje låntagers bidragsbetaling. Det vil forsæt være sådan, at garantien til enhver tid omfatter en så stor del af restgælden samt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen, ligesom den ugaranterede del af lånet fortsat har panteret forud for den garanterede del.

I forlængelse heraf foreslås det, at de øvrige garantibestemmelser ændres, således at garantien fastsættes efter reglerne i § 127. Det gælder således for lån inden for Landsbyggefondens renoveringsramme (§ 91 – lovforslagets § 1, nr. 6), lån til ekstraordinære renoveringsarbejder (§ 98 – lovforslagets § 1, nr. 7), lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler (§ 98 a – lovforslagets § 1, nr. 10), lån til udbedring af byggeskader m.v. i ungdomsboliger (§ 100 – lovforslagets § 1, nr. 11), lån til udbedring af byggeskader omfattet af Byggeskade-fonden (§ 157 – lovforslagets § 1, nr. 19), lån til støttede private andelsboliger (§ 160 e – lovforslagets § 1, nr. 21), og lån til etablering af sociale institutioner (§ 162 – lovforslagets § 1, nr. 23).

For lån til ustøttede private andelsboliger (§ 160 n – lovforslagets § 1, nr. 22) gælder dog, at garantien reduceres i takt med nedbringelsen af restgælden.

Til nr. 12, 14 og 18

Der er tale om en konsekvensændring som følge af udvidelsen af långiverkredsen.

Til § 2

Til nr. 1, 3, 6 og 8

Friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte, skal finansieres delvist med realkreditlån ligesom almene boliger, jf. henvisningen i friplejeboliglovens § 12, stk. 1, til § 118, stk. 1, i almenboligloven. Da almene boliger fremover - foruden med almindelige realkreditlån - skal kunne finansieres med lån baseret på særligt dækkede obligationer, der også kan udstedes af pengeinstitutter, og med lån baseret på særligt dækkede realkreditobligationer, er det i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslået at ændre terminologien, således at der fremover anvendes det bredere begreb "lån" i stedet for "realkreditlån". Da de pågældende friplejeboliger som nævnt delvist finansieres på samme måde som almene boliger, foreslås det også at ændre terminologien vedrørende lånene i disse boliger.

Til nr. 2

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 2, nr. 1, 3, 6 og 8, finansieres friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte, delvist med lån. I friplejeboligloven er det ikke reguleret, hvilken type realkreditlån der skal finansieres med, men da det er hensigten, at der skal finansieres med samme slags lån, som optages til finansiering af almene boliger, og da det nu foreslås, at almene boliger skal finansieres med lån baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. lovforslagets § 1, nr. 13, foreslås det ligeledes at indføre en sådan bestemmelse i friplejeboligloven.

Til nr. 4 og 7

Der er alene tale om konsekvensændringer.

Til nr. 5

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, indebærer indførelsen af særligt dækkede obligationer, at de gældende garantibestemmelser i almenboligloven må ændres for at sikre de almene lejere mod højere bidrag og dermed mod højere lejebeløb. Indførelsen af disse obligationer medfører endvidere, at ejendommens markedsværdi opgjort på grundlag af en rentabilitetsberegning i alle tilfælde skal lægges til grund for belåningen.

I forlængelse heraf foreslås, at der – ligesom ved almene boliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 15 – skal ydes garanti for den del af lånet, som har pantesikkerhed ud over 70 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 9

Bestemmelsen regulerer, i hvilket omfang friplejeboligleverandøren for så vidt angår bestemte friplejeboliger kan indregne kapitaludgifter fra og med det 36. år efter låneoptagelsen i lejen.

Da kapitaludgifterne refererer til det lån, der finansierede anskaffelsessummen, foreslås det at præcisere, at der er tale om kapitaludgifter vedrørende det lån, der finansierede anskaffelsessummen. Der er ikke hermed tilsigtet nogen realitetsændring.

Til nr. 10

Bestemmelsen regulerer indbetalingen af likvide midler til Landsbyggefonden for så vidt angår friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte. Det foreslås præciseret, at midlerne vedrører det lån, der blev optaget til finansiering af anskaffelsessummen.

Til nr. 11 og 12

Da friplejeboliger, som det fremgår af lovforslagets § 2, nr. 2, foreslås fremover at kunne finansieres med lån baseret på særligt dækkede obligationer, som kan udstedes af pengeinstitutter, er det nødvendigt at ændre terminologien fra realkreditinstitutter til kreditinstitutter.

Til § 3

Til nr. 1

Det foreslås, at den eksisterende særregel, hvorefter værdiansættelsen af nybyggede almene boliger og nybyggede friplejeboliger kan ske med udgangspunkt i anskaffelsessummen, ophæves. Herefter sker værdiansættelsen af nybyggede boliger på basis af ejendommens markedsværdi baseret på en rentabilitetsberegning.

Til § 4

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 1. januar 2008, således at der vil være mulighed for at anvende SDO'ere ved belåning af støttet byggeri herefter.