

**VELFÆRDSMINISTERIET**

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

18. december 2007

PEL/ J.nr. 2007-2227

Vedlagt fremsender jeg hermed – i 5 eksemplarer – lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer), som er sendt i høring d.d.

Karen Jespersen

/ Mikael L. Kristensen

Udkast af 17. december 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 vedrørende særligt dækkede obligationer)

#### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007, som ændret ved § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, lov nr. 1590 af 20. december 2006 og § 2 i lov nr. 575 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 20, stk. 1, nr. 6, og stk. 3, 1. pkt., § 73, stk. 3, 3. pkt., to steder i § 91, stk. 4, 1. pkt., og stk. 4, 2. og 3. pkt., og § 100, stk. 3 og stk. 8, 2. pkt., 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. og 4. pkt., og stk. 3, 1. pkt., og to steder i stk. 3, 4. pkt., § 96 b, stk. 1, 1. pkt., § 96 c, stk. 2, § 98 b, stk. 3, § 100, stk. 2, 1. pkt., og to steder i stk. 2, 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: »Lånct«.
5. § 91, stk. 5, affattes således:  
»Stk. 5. Velfærdsministeren 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. 9, 2. pkt., og § 179 a, 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., ophæves og i stedet indsættes:

»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. Velfærdsministeren 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 § 16 a i lov om finansiel virksomhed«.

15. § 127, 1. pkt., affattes således:

»Det er en forudsætning for tilsagn om ydelsesstøtte, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet garanterer for lån efter § 118. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.«

16. Efter § 127 indsættes:

§ 127 a. Staten yder supplerende garanti for lån i boliger, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov, den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggerilovgivning eller lov om boliger for ældre og personer med handicap, som er meddelt inden den 1. marts 2008, hvortil der ydes eller er ydet offentlig garanti i henhold til bestemmelserne herom i den nævnte lovgivning og som overgår til eller optages som lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Den supplerende garanti omfatter den del af restgælden, som har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets overgang eller optagelse, og som ikke dækkes af anden offentlig garanti. Den del af restgælden, som ikke omfattes af en garanti, har panteret forud for den garanterede del af gælden.«

17. § 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.«

18. I § 129, stk. 2, ændres »realkreditlån eller lån som nævnt i § 119« til: »lån som nævnt i stk. 1«.

19. I § 130, stk. 2, 2. pkt., § 157, stk. 2, 2. pkt., og § 174, 1. pkt., ændres »realkreditinstitut« til: »kreditinstitut«.

20. § 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 garanti, som er nævnt i 1. pkt. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«

21. § 157, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Velfærdsministeren 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.«

22. § 160 e, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.«

23. I § 160 n, stk. 1, 3. pkt., ændres »65 pct.« til: »60 pct.«

24. § 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, § 45.1. pkt., § 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: »60 pct.«, og 2. pkt. ophæves.

6. Efter § 24 indsættes:

»§ 24 a. Har staten ydet supplerende garanti efter § 127 a i lov om almene boliger m.v., opretholdes garantien på uændrede vilkår ved omdannelse til friplejeboliger efter § 11, stk. 2, nr. 3-5.

Stk. 2. Staten yder supplerende garanti for lån i friplejeboliger, som er omdannet efter § 11, stk. 2, nr. 3-5, hvortil der ydes garanti efter de i §§ 21-24 nævnte bestemmelser, og som overgår til lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Den supplerende garanti omfatter den del af restgælden, som har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets overgang eller optagelse, og som ikke dækkes af anden offentlig garanti. Den del af restgælden, som ikke omfattes af en garanti, har panteret forud for den garanterede del af gælden.«

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

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

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

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

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

12. 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«.

13. I § 76, stk. 5, og § 77, stk. 3, ændres »den statslige garantiforpligtelse efter § 21, stk. 1 eller 2« til: »de statslige garantiforpligtelser efter § 21, stk. 1 eller 2, og § 24 a«.

14. I § 79, stk. 3, ændres »den statslige garantiforpligtelse efter § 22, stk. 1 eller 2« til: »de statslige garantiforpligtelser efter § 22, stk. 1 eller 2, og § 24 a«.

15. I § 81, stk. 2, ændres »den statslige garantiforpligtelse efter § 23, stk. 1, 2 eller 3,« til: »de statslige garantiforpligtelser efter § 23, stk. 1, 2 eller 3, og § 24 a«.

16. I § 82, stk. 2, ændres »den statslige garantiforpligtelse efter § 24« til: »de statslige garantiforpligtelser efter §§ 24 og 24 a«.

17. 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 § 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. marts 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, særligt dækkede obligationer. Med henblik på tillige at gøre det muligt at finansiere støttet boligbyggeri på basis af denne nye type obligationer, er det nødvendigt at ændre almenboligloven og friplejeboligloven, således at det sikres, at de særlige krav, der stilles til særligt dækkede obligationer ikke medfører højere huslejer.

Særligt dækkede obligationer (SDO'ere), herunder særligt dækkede realkreditobligationer (SDO'ere/SDRO'ere – i det følgende ligeledes 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.

SDO'ere 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. Er lånegrænsen overskredet, skal kreditinstituttet stille supplerende sikkerhed. 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.

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 den vedtagne SDO-lovgivning vil ikke blive implementeret på det almene boligbyggeris område, da det er fundet hensigtsmæssigt at fastholde prioritetsbeskyttelsen af kommunens krav mod boligafdelingen i forhold til evt. andre kreditorers krav ved en udløsning af garantien.

På den baggrund foreslås det, at der skabes mulighed for, at såvel ny- som refinansiering af støttet boligbyggeri 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 i almenboligloven 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, jf. § 91
- lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, jf. § 98
- lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. § 98 a

- lån til udbedring af byggeskader m.v. i ungdomsboliger, jf. § 100
- lån til nybyggede almene boliger, jf. § 127
- lån til udbedring af byggeskader omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 157
- lån til støttede private andelsboliger, jf. § 160 e
- lån til ustøttede private andelsboliger, jf. § 160 n og
- lån til etablering af sociale institutioner, jf. § 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. Med en låncgrænse på 84 pct. udgør garantiandelen 22,6 pct. i hele lånets løbetid.

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 ustøttede andelsboliger, at garantiandelen ikke reduceres i takt med afdragene.

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 for nybyggede boliger.
3. Ændret garantibestemmelse ved optagelse af nye lån.
4. Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån

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

Efter de gældende regler i almenboligloven og i lov om friplejeboliger 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 i de nævnte love.

#### *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 realkreditinstitutters 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 efter vedtagelsen af

lovforslaget 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. Ændringen vil omfatte tilsagn til nyt byggeri, som meddeles efter lovens ikrafttræden, mens byggeri omfattet af tilsagn meddelt før fortsat vil blive værdisat og garanteret med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsessum.

#### *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 ejendommens værdien 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 60 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.

#### *Ad. 4. Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån*

Boliger omfattet af tilsagn, som er meddelt før lovforslagets ikrafttræden, er omfattet af de gældende garantibestemmelser og vil derfor ikke uden videre kunne finansieres med SDO-lån, uden at lånegrænsen overskrides. Det gælder naturligvis for byggerier, som endnu ikke er færdigopførte eller hvor renoveringen ikke er gennemført og hvor den endelige finansiering derfor heller ikke er på plads.

Det gælder imidlertid også for den del af det eksisterende byggeri, hvor der er optaget traditionelle realkreditlån. Alment byggeri opført efter 1999 er finansieret med rentetilpasningslån. Ligeledes er realkreditlån i det almene byggeri opført før 2000, bortset fra indeksregulerede realkreditlån, altovervejende konverteret til rentetilpasningslån. Tilsvarende gælder for lån til renovering og udbedring af byggeskader med støtte fra Landsbyggefonden. En stor del af disse lån rentetilpasses hvert år, mens andre dele af låneporteføljen er omlagt til lån, der rentetilpasses hvert 3. eller 5. år.

Med henblik på løbende at kunne sikre de lavest mulige finansieringsomkostninger og dermed minimere udgiften til statslig ydelsesstøtte, skal der etableres mulighed for, at der for byggerier, der er omfattet af de gældende garantibestemmelser, både ved nyfinansiering samt ved refinansiering og konvertering af eksisterende lån kan anvendes SDO-baserede lån. Også i forbindelse hermed skal lånegrænsen overholdes både på tidspunktet for overgangen til SDO-lån og løbende herefter, og det skal ligeledes sikres, at dette kan ske uden krav om supplerende sikkerhed. Det foreslås derfor, at der ydes en supplerende statsgaranti til den gældende offentlige garanti. Garantien ydes for den del af restgælden, som til enhver tid svarer til forskellen mellem den eksisterende garanti og 60 pct. af ejendommens markedsværdi på tidspunktet for overgang til eller optagelse af SDO-lån. Det foreslås således, at ikke alene garantibeløbet, men tillige garantiandelen for den supplerende garanti mindskes i takt med, at lånet afdrages. Der foreslås som nævnt en statsgaranti, da det ikke er fundet rimeligt at belaste kommunerne ekstra samtidig med, at det er staten, som via en billigere finansiering med SDO-lån alene opnår fordelene. For eksisterende lån ydes garantien efterhånden, som de overgår til SDO-lån.



### *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. marts 2008 skal ske på grundlag af ejendommens markedsværdi (i stedet for dens anskaffelsessum), ligesom garantiprocenten ændres til 60 pct. heraf, 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 1.800 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 en 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).

Endvidere indebærer lovforslaget, at der ydes supplerende statsgaranti til eksisterende lån, der overgår til SDO-lån, og til lån, der optages som SDO-lån til finansiering af byggerier, der har fået tilsagn før lovforslagets ikrafttræden.

Den supplerende statsgaranti vurderes stort set kun at ville vedrøre lån, som er knyttet til tilsagn fra 2000 og frem til 2007. Behovet for supplerende garanti kan med en vis usikkerhed anslås til i alt at ville udgøre i størrelsesordenen 5 mia. kr., svarende til 50-60 pct. af den beregnede kommunale garanti vedrørende tilsagn til alment byggeri fra 2000 og frem. Den supplerende garanti forventes udfaset over en periode på ca. 17 år.

Det forventes ikke, at indførelse af en supplerende statsgaranti vil få nævneværdige økonomiske konsekvenser for staten i form af realiserede tab, da indfrielse af ydede garantier som nævnt forekommer yderst sjældent.

Kravet om løbende overvågning af ejendomsværdien ved anvendelse af SDO-lån vil medføre en begrænset administrativ merbelastning i kreditinstitutterne. 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 Velfærdsministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF i 2007. Disse merudgifter afholdes indenfor Velfærdsministeriets eksisterende ramme.

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

### *Administrative konsekvenser for det offentlige*

Indførelsen af supplerende statsgaranti vil medføre en begrænset administrativ merbelastning i Økonomistyrelsen i forbindelse med udstedelse af garantien. Herudover vurderes lovforslaget 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	Begrænset merbelastning i Økonomistyrelsen
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*

Lovforslaget 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, Finansministeriet, Finansrådet, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, 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, 17 og 18

Det er lovmæssigt fastlagt i almenboligloven, at alment byggeri i hovedsagen skal finansieres med realkreditlån. Da særligt dækkede obligationer tillige kan udstedes af pengeinstitutter, 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 21

Efter de gældende regler i almenboligloven fastsætter velfærdsministeren, 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. 21). I forlængelse af SDO-lovgivningen foreslås det, at støttede lån, der anvendes til finansiering af alment boligbyggeri fremover skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Til nr. 6, 7, 10, 11, 15, 20 og 22 - 24

I nr. 15 foreslås ændringer af garantibestemmelsen i lovens § 127 for så vidt angår lån til finansiering af nybyggeriet.

Garantien foreslås ændret således, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet skal yde garanti for den del af det samlede støttede lån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 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. Det vil forsat 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 forsat har panteret forud for den garanterede del.

I forlængelse heraf foreslås det, at de øvrige garantibestemmelser i loven 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. 20), lån til støttede private andelsboliger (§ 160 e - lovforslagets § 1, nr. 22), og lån til etablering af sociale institutioner (§ 162 - lovforslagets § 1, nr. 24).

For lån til ustøttede private andelsboliger (§ 160 n - lovforslagets § 1, nr. 23) gælder dog forsat, at garantien reduceres i takt med nedbringelsen af restgælden.

Til nr. 12, 14 og 19

Der er tale om konsekvensændringer som følge af udvidelsen af långiverkredsen.

Til nr. 16

Det foreslås, at der for byggerier, som har fået meddelt tilsagn for lovforslagets ikrafttræden og som derfor er omfattet af de gældende garantibestemmelser, skal ydes en supplerende statslig garanti med henblik på at muliggøre finansiering med SDO-lån i forbindelse med både nyfinansiering, refinansiering og konvertering. Den supplerende garanti foreslås at omfatte den del af restgælden, som på tidspunktet for lånets overgang til

eller optagelse som SDO-lån har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, og som ikke dækkes af anden offentlig garanti. Det foreslås, at garantiandelen reduceres i takt med, at lånet afdrages og restgælden mindskes.

## Til § 2

Til nr. 1, 3, 7 og 9

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 eller 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, 7 og 9, 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 8

Der er alene tale om konskvensændringer.

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 pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 6

Efter friplejeboliglovens § 11 kan der ske omdannelse af en række almene boliger til friplejeboliger. I forbindelse med omdannelser videreføres statslige garantier, ligesom staten overtager meddelte kommunale garantier. Det foreslås i stk. 1 at dette også skal gælde for eventuelle supplerende garantier efter den foreslåede § 127 a i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 16.

For omdannede almene boliger, hvortil der ikke er meddelt supplerende garanti og som i forbindelse med refinansiering overgår til SDO-lån foreslås, at der ydes en supplerende statslig garanti på den del af restgælden, som på tidspunktet for overgang til SDO-lån har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi med fradrag af allerede meddelte garantier. Den foreslåede bestemmelse svarer til den foreslåede § 127 a i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 16.

Til nr. 10

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. 11

Bestemmelsen i lovens § 47, stk. 1, regulerer indbetalingen af likvide midler til Landsbyggefonden for så vidt angår friplejeboliger etableret ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte. Det foreslås præcisere, at midlerne vedrører det lån, der blev optaget til finansiering af anskaffelsessummen.

Til nr. 12 og 17

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 nr. 13-16

Efter de gældende regler for friplejeboliger etableret ved omdannelse af almene boliger m.v. bortfalder tilsagnet om ydelsesstøtte og de statslige garantiforpligtelser i visse afhændelsessituationer. Det foreslås, at der skal gælde det samme for den foreslåede supplerende statslige garanti efter § 24 a, jf. lovforslagets § 2, nr. 6

#### *Til § 3*

Til nr. 1

Det foreslås at ophæve den eksisterende særregel i § 10, stk. 4, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorefter værdiansættelsen af nybyggede almene boliger og nybyggede friplejeboliger kan ske med udgangspunkt i anskaffelsessummen. 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. marts 2008, således at der vil være mulighed for at anvende SDO'ere ved belåning af støttet byggeri herefter.

**Liste over høringsparterne**

Advokatrådet  
Alzheimerforeningen  
Akademisk Arkitektforening  
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd  
BAT-Kartellet  
Boligselskabernes Landsforening  
BOSAM  
Byggematerialeindustrien  
Bygherreforeningen i Danmark  
Byggeskadefonden  
Byggesocietetet  
Danmarks Lejerforeninger  
Dansk Byggeri  
Danske Regioner  
De Samvirkende Invalideorganisationer DSI  
Det centrale handicapråd  
Finansministeriet  
Finansrådet  
Håndværksrådet  
Kommunekredit  
Kommunernes Landsforening  
Konkurrencestyrelsen  
Landsforeningen Ældre Sagen  
Landsforeningen Sind  
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

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail [sm@sm.dk](mailto:sm@sm.dk)

PEL/ J.nr. 2007-2227