

UDKAST

til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017 foretages følgende ændringer:

1. I § 91 indsættes efter *stk. 5* som nye stykker:

”*Stk. 6.* Staten kan garantere for lån som nævnt i *stk. 1*. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 126 a, *stk. 2-5* skal være opfyldt.

Stk. 7. Lån nævnt i *stk. 1* må ikke være behæftet med bindingsklausuler.”

Stk. 6-9 bliver herefter *stk. 8-11*.

2. I § 91, *stk. 6*, der bliver *stk. 8*, indsættes som 3. pkt.:

”Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter *stk. 6*.”

3. I § 92 a, *stk. 2*, indsættes efter 3. pkt. som nyt punktum:

”Dog anvendes renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct., når Landsbyggefondens refusion af udgifter til ydelsesstøtte til lån med statsgaranti efter § 126 a, *stk. 1*, fastsættes.”

4. pkt. bliver herefter 5. pkt.

4. Efter § 94 indsættes:

”§ 94 a. Staten opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden af lån med statsgaranti efter § 91, *stk. 6*, § 98 a, *stk. 5*, og § 179, *stk. 7*, og med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Differensrenten udgør forskellen mellem renten på lån med og uden statsgaranti på 100 pct.”

5. I § 98 a, *stk. 5*, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

”Staten kan garantere for det i *stk. 4* nævnte lån efter § 126 a, og kommunale garantier efter *stk. 4* stilles i den situation som regaranti overfor staten.”

2.-5. pkt. bliver herefter 3.-6. pkt.

6. I § 102 indsættes efter ”92 a.”: ”beregning og opkrævning af differensrente efter § 94 a.”.

7. I § 118 indsættes efter *stk. 4* indsættes som nyt stykke:

”*Stk. 5.* Lån nævnt i *stk. 4* må ikke være behæftet med bindingsklausuler.”

8. Overskriften før § 127 affattes således: ”Statslige, kommunale og regionale garantier”.

9. Efter § 126 og efter overskriften, som er ændret til ”Statslige, kommunale og regionale garantier” indsættes:

”§ 126 a. Staten kan garantere for lån efter § 118, stk. 1-3. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

Stk. 2. Det er en betingelse for garantien efter stk. 1, at lån er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie med seriereservefond (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger.

Stk. 3. Det er en betingelse for garantien efter stk. 1, at lån anvendes til finansiering af:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6.
- 2) Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a.
- 4) Konvertering efter § 179 af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, almene boliger med tilsagn efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, almene boliger med lån omprioriteret efter § 96 b, almene boliger med lån ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 91 og 98 a.
- 5) Ved refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Stk. 4. Kreditinstitutter betaler garantiprovision for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b til staten.

Stk. 5. Kreditinstitutter betaler aflønningsprovision for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b til staten med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der i et finansår er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, § 127 b og § 179, stk. 7, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der i et finansår ikke er anvendt til dækning af tab, tilbagebetales til kreditinstituttet.”

10. I § 127 indsættes efter 4. pkt. som nyt punktum:

”Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter § 126 a, stk. 1.”

11. Efter § 127 a indsættes:

”§ 127 b. Et kreditinstitut kan anmode staten om at garantere for en låneportefølje af støttede indeksslån, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller den tidligere lov om boligbyggeri. Det er en betingelse, at der ikke udstedes nye lån fra det kapitalcenter, hvor indeksslånene er placeret. Derudover er det en betingelse, at indeksslånene udgør langt hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter. Transport, bygnings- og boligministeren beslutter, om betingelserne for at opnå garantien er opfyldt. Kreditinstitutterne kan hvert 5. år med et varsel på 6 måneder opsiges de stillede garantier for en låneportefølje af støttede indeksslån. Så længe statsgarantien, jf. 1. pkt., er gældende, anses tidligere meddelte offentlige garantier som regarantier stillet over for staten.”

12. I § 143, *stk. 1*, ændres ”§§ 127-134” til: ”§§ 126 a – 134”.

13. I § 143, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§§ 127-130” til: ”§§ 126 a – 130”.

14. I § 143, stk. 3, indsættes efter ”117,”: ”126 a,”.

15. I § 173, stk. 2, udgår 1. pkt. og i stedet indsættes: ”Når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Udbetaling Danmark den efterfølgende administration af lån, tilskud, differensrente og statslige garantier, herunder garanti- og aflønningsprovision”.

16. I § 179 indsættes som nyt stykke:

”Stk. 7. Staten kan garantere for lån efter stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og løber i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 126 a, stk. 2-5 skal være opfyldt.”

Stk. 7-12 bliver herefter stk. 8-13.

17. I § 179, stk. 7, der bliver til stk. 8, indsættes som 5. pkt.:

”De kommunale og regionale garantier stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter stk. 7.”

18. I § 179, stk. 12, der bliver til stk. 13, ændres ” stk. 1-10” til: ”stk. 1-11”.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

§ 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til ændringslovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets enkelte hovedpunkter
 - 2.1. Statsgaranti på lån til finansiering af byggeri og reovering af almene boliger
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.1.3. Lovforslagets indhold
 - 2.2. Sikring af kreditkvaliteten ved hjælp af aflønningsprovisionen og femtedelsordningen
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.2.3. Lovforslagets indhold
 - 2.3. Forbud mod bindingsklausuler ved optagelse af lån med offentlig støtte til finansiering af almene boliger
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.3.3. Lovforslagets indhold
 - 2.4. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte og differensrente vedrørende reoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.4.3. Lovforslagets indhold
 - 2.5. Udbetaling Danmark
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.5.3. Lovforslagets indhold
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget implementerer en ny model for finansiering af almene boliger, der gælder for såvel offentligt støttet nybyggeri som renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden.

Regeringen vil med forslaget kombinere fordelene ved privat långivning til almene boliger baseret på det danske realkreditsystem med fordelene ved lave statslige finansieringsomkostninger. Det sker ved, at kreditinstitutterne får mulighed for at udbyde lån, hvor staten garanterer 100 pct. for såvel de enkelte lån som for obligationerne, som lånene er baserede på.

Formålet er at udnytte mulighederne for opnå lavere finansieringsomkostninger og samtidig skabe en mere gennemsigtig finansieringsmodel, der på sigt kan øge konkurrencen om långivningen yderligere. Det er således muligt at opnå store statslige besparelser, uden at ændre beboernes husleje.

Almene boliger har gennem mange år været finansieret med realkreditlån, hvortil staten yder støtte. Renten og øvrige låneomkostninger på realkreditlån er relativt lave sammenlignet med anden privat finansiering. Det har således været forholdsvist billigt at finansiere almene boliger med almindelige realkreditlån.

Renten på statslig låntagning er imidlertid endnu lavere end renten på realkreditlån. Det forventes, at renten på statsgaranterede obligationer vil nærme sig renten på statsobligationer. Da der er tale om særlige obligationsserier, vil staten målrettet kunne opkøbe obligationerne og dermed sikre en rentebesparelse.

Erfaringen viser endvidere, at lån til almene boliger er relativt sikre lån sammenlignet med andre realkreditlån, ikke mindst på baggrund af den kommunale garanti på lånene. Med fuld statsgaranti på lån og obligationer vil låneomkostningerne kunne reduceres yderligere, idet kreditinstitutterne ikke skal afsætte kapital til at afdække risikoen ved lånene.

Samtidig er det en styrke ved det nuværende system, at lån til almene boliger sker på markedsvilkår, hvor kreditinstitutterne konkurrerer om at yde lån til almene boliger og i den forbindelse har tilskyndelse til at sikre kreditkvaliteten. Der er tale om et smidigt system, hvor markedet sikrer lån til finansiering af almene boliger på bedst mulige vilkår.

For at sikre dette i en model med fuld statsgaranti omfatter den nye model et særligt incitament hertil i form af en såkaldt aflønningsprovision, som er et beløb, der løbende opkræves hos kreditinstitutterne, men tilbagebetales årligt med fradrag af eventuelle statslige tab på garantierne til lånene.

Lån med 100 pct. statsgaranti foreslås også anvendt til finansiering af renovering af almene boliger og til lån til frikøb af ejendom, hvorpå der er tinglyst en tilbagekøbsklausul for kommunen, og hvortil Landsbyggefonden yder ydelsesstøtte.

Staten opnår således betydelige budgetforbedringer ved at anvende lån baseret på obligationer med 100 pct. statsgaranti i stedet for sædvanlige realkreditobligationer. Budgetforbedringerne fremkommer ved at den lavere rente indebærer lavere ydelser på lånene og derved lavere udgifter til ydelsesstøtte. Som hidtil bærer staten renterisikoen, og effekten af lavere rente påvirker derfor ikke

huslejen. Endvidere vil provenuet, som opstår ved, at Landsbyggefonden tillige skal anvende disse lån, blive overført til staten. Endelig vil staten få en indtægt ved at opkræve en garantiprovision hos kreditinstitutterne.

Det bemærkes, at KommuneKredit fortsat kan yde lån til etablering af kommunalt og regionalt ejede ældreboliger på de eksisterende vilkår, hvor låneomkostningerne er begrænsede. Også her kan staten opkøbe de bagvedliggende obligationer for at sikre en rentebesparelse.

Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede realkreditobligationer er indført ved tekstanmærkning 136, 137 og 138 vedrørende § 28 på finansloven for 2018. Med hjemmel i tekstanmærkninger er udstedt bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger og bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om betaling af differensrente vedrørende reoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti, som udmønter ordningen.

Med lovforslaget erstattes ovennævnte tekstanmærkninger på finansloven, som vedrører lov om almene boliger m.v., med materielle bestemmelser i lov om almene boliger m.v.

2. Lovforslagets enkelte hovedpunkter

2.1. Statsgaranti på lån til finansiering af byggeri og reovering af almene boliger

Den grundlæggende finansieringsmodel for almene boliger med kommunal grundkapital, lån med ydelsesstøtte og beboerbetalning, herunder løbende bidrag på lån, offentlige garantier m.v. fastholdes. Ligeledes videreføres den grundlæggende finansiering af reoveringsarbejder og frikøb af tilbagekøbsklausuler med støtte fra Landsbyggefonden. Med lovforslaget skabes der mulighed for, at støttede lån til finansiering af byggeri og reovering af almene boliger fremover kan ydes af kreditinstitutter som lån med statsgaranti på 100 pct.

Det foreslås, at staten garanterer 100 pct. for lånene. De kommunale og regionale garantier fortsætter uændret på den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, men de stilles fremover som regaranti over for staten. Den kommunale garanti dækker i gennemsnit omkring 60 pct. af lånet.

Det foreslås endvidere, at et kreditinstitut på visse betingelser kan anmode om udstedelse af 100 pct. statsgaranti til en låneportefølje af støttede indeksslån, der er anvendt til finansiering af alment nybyggeri m.v. og finansiering af reoveringsarbejder med støtte fra Landsbyggefonden.

Transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til at opkræve garantiprovision af kreditinstitutterne som modydelse for de stillede statslige garantier til obligationer, lån og støttede indeksslån.

2.1.1. Gældende ret

Nybyggeri m.v. af almene boliger

Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, at almene boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-3 og 5, finansieres ved et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, en kommunal grundkapital på 14 pct. af anskaffelsessummen og et lån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. af anskaffelsessummen.

For almene ældreboliger, som ejes af en region, jf. almenboliglovens § 115, stk. 4, sker finansiering af den samlede endelige anskaffelsessum ved optagelse af lån på 84 pct., regional grundkapital på 14 pct. og beboerindskud på 2 pct., jf. almenboliglovens § 118, stk. 2.

Frem til den 31. december 2018 udgør den kommunale eller regionale grundkapital til almene boliger dog kun 10 pct. og lånene 88 pct., jf. almenboliglovens § 118 a.

Universitetsnære almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6, finansieres med 78 pct. lån, 20 pct. grundkapital, som betales af den særlige fond, som skal oprettes i forbindelse med opførelse af universitetsnære almene ungdomsboliger, og beboerindskud på 2 pct.

Alle merinvesteringer efter almenboliglovens § 115 a uanset ejer af boligerne finansieres ved optagelse af 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.

De lån, som er nævnt ovenfor, kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 118, stk. 4.

De gældende garantibestemmelser vedrørende byggeri af almene boliger findes i § 127 i almenboligloven. Bestemmelsen har været gældende siden 2008, hvor der åbnedes for at anvende særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO) ved finansiering af byggeri af almene boliger, jf. lovforslag L 62 (2007/08, 2. samling).

Garantibestemmelserne betyder, at der ydes garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Videre udgør garantien til enhver tid samme procentandel af restgælden som den oprindelige garanti udgør af hovedstolen.

For almene boliger med tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 1-3 og 5, stiller kommunen garantien for lånet. For så vidt angår almene ældreboliger med tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 4, stiller regionen garantien med regaranti fra de involverede kommuner. For universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6, stiller staten garanti, jf. almenboliglovens § 143, stk. 2.

Den nuværende garantigrænse på 60 pct. afspejler, at den ugaranterede restgæld ikke på noget tidspunkt i låneforløbet skal overstige 80 pct. af ejendomsværdien. I modsat fald skal kreditinstituttet stille supplerende sikkerhed. Garantigrænsen på 60 pct. sikrer således, at der er plads til et fald i ejendomsværdien, f.eks. som følge af en rentestigning, uden at der udløses krav om supplerende sikkerhedsstillelse og heraf følgende omkostninger for kreditinstituttet.

Almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 2-4, som opføres og drives af en kommune eller en region, kan dog finansieres ved lån fra KommuneKredit, jf. almenboliglovens § 119.

Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter regler om hvilken låntype, der skal anvendes ved finansieringen af ovennævnte byggerier, jf. almenboliglovens § 118, stk. 4.

Renoveringsarbejder i almene boligafdelinger samt frikøb af tilbagekøbsklausuler med støtte fra Landsbyggefonden

Boligorganisationer har mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer (renoveringsarbejder), jf. almenboliglovens § 91.

Renoveringsarbejderne finansieres ved lånoptagelse. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden regler for hvilken låntype, som skal anvendes. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 91, stk. 5, 1. og 2. pkt.

Kommunalbestyrelsen garanterer for lån til renovering, som udføres med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, 1. pkt. Garantien udgør den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantestyrke ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, 2. pkt. Landsbyggefonden stiller regaranti på halvdelen, dog begrænset af indestående i Landsbyggefonden, jf. almenboliglovens § 91, stk. 7.

Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning for en afdeling i boligorganisationen om frikøb af tilbagekøbsklausul for en kommune. Da den fulde udgift til frikøb oftest ikke kan finansieres af boligorganisationens egenkapital, er det muligt for boligorganisationen at ansøge Landsbyggefonden om, at afdelingen kan optage et lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til finansieringen af en del af frikøbssummen, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 5. Lånet finansieres med samme type obligationer, som anvendes ved finansiering af renoveringsarbejderne. Landsbyggefondens ydelsesstøtte udgør differencen mellem de faktiske udgifter på lånet og en af Landsbyggefonden fastsat beboerbetalning.

Kommunalbestyrelsen garanterer for lån ydet til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 4, og garantien stilles på samme måde som garantierne for lån til renovering.

Konvertering og refinansiering af eksisterende lån med offentlig støtte

Transport-, bygnings- og boligministeren kan påbyde, at ejere af almene boliger indenfor en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte efter lov om almene boliger m.v., tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., jf. almenboliglovens § 179, stk. 1., 1. pkt. Lånene er baseret på samme type obligationer, som anvendes ved lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til finansieringen af en del af frikøbssummen. Transport-, bygnings- og

boligministeren bestemmer hvilken låntype, der skal anvendes ved konverteringen, jf. almenboliglovens § 179, stk. 1, 2. pkt.

Ligeledes kan transport-, bygnings- og boligministeren efter forhandling med Landsbyggefonden påbyde ejere af almene boliger at konvertere nominallån med støtte efter almenboliglovens § 91, stk. 1, og § 98 a, stk. 5, jf. almenboliglovens § 91, stk. 2.

Ved konvertering af lån efter almenboliglovens § 179 overføres statsgaranti, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7.

Staten yder en supplerende garanti på lån med offentlig støtte og garanti, som er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn meddelt før den 7. april 2008, og som overgår til eller optages som lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 127 a, stk. 1, 1. pkt. 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, jf. almenboliglovens § 127 a, stk. 1, 2. pkt.

Finansiering af almene boliger med indekslån i perioden 1. april 1982 til 31. december 1998

I perioden fra 1. april 1982 til 31. december 1998 blev almene boliger finansieret med indekslån med stats- og kommunegarantier for den yderste del af lånet. Indekslån er inkonverterbare kontantlån, der afdrages efter et tilnærmet serielånsprincip, dvs. med lige store afdrag hver termin.

I perioden fra 1. april 1982 til 31. december 1989 anvendtes såkaldte IS20-lån, karakteriseret ved en afdragsperiode på 20 år uden pris- og lønstigninger. Afhængigt af den faktiske inflation forlænges afdragsperioden.

Med virkning fra 1. januar 1990 indførtes, fortsat med hjemmel i boligbyggeriloven, anvendelse af IS35-lån med en løbetid på mindst 35 år. Anvendelsen af denne låntype blev fastholdt, da den nye lov om almene boliger m.v. trådte i kraft den 1. januar 1997, indeholdende bestemmelserne til det støttede byggeri, og boligbyggeriloven blev samtidig ophævet.

Med finansieringsreformen i 1999 blev det besluttet at afskaffe brugen af indekslån, og i stedet åbne for en mere fleksibel finansieringsform. Der har således fra 1. januar 1999 ikke været anvendt indekslån i forbindelse med tilsagn efter almenboligloven.

Ved tekstanmærkning nr. 137 vedrørende § 28 på finanslovens for 2018 har transport, bygnings- og boligministeren hjemmel til at udstede statsgaranti på 100 pct. til lån, der udstedes til finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger med statslig støtte og renovering af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden. Finansministeren har ved samme tekstanmærkning hjemmel til at udstede statsgaranti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger med statslig støtte og til finansiering af renoveringer af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden.

2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Regeringen vil med forslaget finansiere almene boliger med lån, som er billigere end de eksisterende lån, som anvendes til finansiering af almene boliger, og som fortsat kan ydes af private kreditinstitutter på markedsvilkår.

Lånet udstedes mod pant i ejendommen og fundes ved, at kreditinstitutterne udsteder obligationer. Lånene skal fortsat være baserede på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 118, stk. 4. Staten garanterer 100 pct. for obligationerne. Ligeledes garanterer staten 100 pct. for de enkelte lån, som ydes med baggrund i de garanterede obligationer. Det er en betingelse, at kreditinstitutterne udsteder obligationerne og yder lånene fra særlige kapitalcentre, som udelukkende yder lån til almene boliger med statsgaranti på lån og obligationer. Et kapitalcenter er en eller flere obligationsserie med seriereservefond, jf. kap. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Obligationsejerne opnår en meget høj grad af sikkerhed med de nye lån. Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets forventning, at renten på de statsgaranterede obligationer vil nærme sig renten på statsobligationer. Ligeledes er det Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at statsgarantien på selve lånene vil reducere låneomkostningerne, idet kreditinstitutterne ikke skal afsætte kapital til at afdække risikoen ved lånene. Staten vil opkræve en garantiprovision af kreditinstitutterne, som afspejler kapitallempelsen som følge af statsgarantien på 100 pct.

I forlængelse heraf ændres almenboligloven, således at staten får hjemmel til at stille garanti på 100 pct. på lån til finansiering af almene boliger. Garantien omfatter kun almene boliger. Det betyder, at andre offentligt støttede boliger, som f.eks. friplejeboliger og ungdomsboliger efter lov om boligbyggeri ikke bliver omfattet af modellen.

Det skal fortsat være muligt at finansiere almene ældreboliger, som opføres og drives af en kommunen eller en region, ved lån fra KommuneKredit. Når KommuneKredit yder lån til almene ældreboliger, skal der ikke stilles statsgaranti for lånene eller obligationerne.

Regeringen har indgået en forståelse om den nye model for finansiering af almene boliger med realkreditsektoren.

Kreditinstitutterne overfører efter konkret aftale eksisterende støttede realkreditlån til de nye kapitalcentre. Rentetilpasningslån overføres til det nye kapitalcenter i forbindelse med lånets refinansiering. De fastforrentede lån overføres efter påbud fra transport-, bygnings- og boligministeren om konvertering af disse lån. Låntypen for de lån, der udstedes fra kapitalcentrene fastsættes på samme måde som hidtil.

Kommunal regaranti

Kommunalbestyrelsens forpligtigelse efter gældende regler til at stille garanti for lån til almene boliger skal ses i sammenhæng med, at det er kommunalbestyrelsen, som har kompetence til at give tilsagn om støtte til byggeri af almene boliger. Dermed er det også hensigtsmæssigt, at det er kommunalbestyrelsen, som bærer hovedparten af risikoen for, at en boligafdeling bliver økonomisk bæredygtig. Garantierne udgør i gennemsnit ca. 60 pct. af restgælden.

Kommunalbestyrelsen forpligtigelse til at stille garanti for lån til renovering af almene boliger skal ses i sammenhæng med kommunalbestyrelsen ansvar for, at udbuddet af billige boliger i kommunen er afstemt med behovet og for den tilhørende godkendelsesbeføjelse for huslejestigninger som følge af iværksatte renoveringsarbejder, jf. § 76, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen).

Den gældende garantibestemmelse er udformet med henblik på at sikre, at kreditinstitutterne ved lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer ikke risikerer at skulle stille supplerende sikkerhed, hvis der skulle ske et fald i ejendomsværdierne.

Fremadrettet skal der ydes lån til almene boliger, hvor staten garanterer 100 pct. for udlånene. Transport, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at de kommunale og regionale garantier fortsætter på det samme niveau som i dag bl.a. for fortsat at tilskynde til, at kommunerne foretager en vurdering af behovet for boligerne set over en længere tidshorisont. De kommunale og regionale garantier skal fremover stilles som regarantier over for staten. Staten overtager således kreditinstitutternes risiko, således at kreditinstitutterne ikke vil have en kreditrisiko på selve lånene.

Statsgaranti for indekslån

Det skal endvidere være muligt at lade eksisterende indekslån opnå en statsgaranti på 100 pct., uanset at lånene ikke omlægges. Der foreslås derfor, at der kan opnås statsgaranti på indekslån som en frivillig ordning, hvor realkreditinstitutterne kan tilkøbe sig garantien mod betaling af garantiprovisionen under følgende to betingelser:

1. Der udstedes ikke nye lån fra de kapitalcentre, hvor indekslånene er placeret.
2. Indekslånene udgør langt hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter.

Garantien vil alene gives til udlån til almene boliger og ikke det øvrige udlån i de kapitalcentre, hvor indekslånene er placeret. Der vil ikke blive givet garanti til indeksobligationerne, men udelukkende til udlånet til de almene boliger som indekslånene finansierer.

Såfremt instituttet har tilkøbt garantien på indekslån stiller staten således 100 pct. garanti for eksisterende indekslån til almene boliger og garantierne løber indtil lånenes udløb. Ud over betaling af garantiprovision vil reglerne om aflønningsprovision også gælde for lån omfattet af statsgaranti.

Realkreditinstituttet kan med 5 års mellemrum meddele staten, at de stillede garantier ikke længere ønskes med den virkning, at garantierne og betaling af provision herefter bortfalder.

Det vil være transport-, bygnings- og boligministeren der beslutter, om de to ovenstående betingelser er opfyldt og dermed tillader, at et realkreditinstitut kan benytte ordningen. Der vil blive fastsat nærmere retningslinjer for, hvilke oplysninger realkreditinstituttet skal tilvejebringe til brug for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering af, hvorvidt betingelserne er opfyldt.

Garantiprovision

Fremadrettet opkræver staten en garantiprovision fra kreditinstituttet, som fastsættes til 0,12 pct. af bidragshovedstolen på lån, hvor der meddeles statsgaranti på 100 pct. Garantiprovisionen afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån, som ydes til almene boliger.

Bidragshovedstolen er den hovedstol, som kreditinstitutterne beregner administrationsbidrag af for lån, som konverteres fra og med den 1. januar 2017. Bidragshovedstolen nedskrives ikke og svarer til det konverterede låns hovedstol før den første konvertering efter den 1. januar 2017. Ved senere konverteringer beregnes administrationsbidraget af det nye lån fortsat af bidragshovedstolen. For indeksslån beregnes og opkræves garantiprovisionen dog af den tinglyste hovedstol i stedet for bidragshovedstolen.

Administrationen af garantiprovisionen er fastlagt i bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Den nye finansiering af almene boliger blev hjemlet i tekstanmærkninger til finansloven for 2018.

Uændret husleje

Den nye finansieringsmodel ændrer ikke ved beboernes husleje. Beboerbetalingen fastsættes ligesom i dag som en andel af byggeriets anskaffelsessum (2,8 pct. for nybyggeri), der reguleres årligt med pris- eller lønudvikling som i dag. Ligeledes forventes de nye lån ikke at ændre på låntagers omkostninger ved lånoptagelsen, herunder den løbende bidragsbetaling på lånene, idet kreditinstitutterne skal betale garantiprovision til staten.

Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at beboerbetalingen (inklusive bidrag) bliver den samme som i dag, og lejernes nettokapitaludgifter fastholdes på det nuværende niveau. Bespærelserne ved den nye finansieringsmodel vil tilfalde staten, idet staten stadig bærer renterisikoen for lånene og for at sikre, at den almene boligsektor fortsat er stillet ens for så vidt angår låntagning og ikke påvirkes af den nye model for finansiering af almene boliger.

2.1.3. Lovforslagets indhold

Det foreslås, at staten kan stille garanti for lån til finansiering af almene boliger. Det er en betingelse, at udstedelse af lån til almene boligorganisationer samt udstedelse af obligationer til funding af lånene skal ske via selvstændige serier med seriereservefond (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. i de pågældende kreditinstitutter, og at der alene ydes lån med offentlig støtte til finansiering af almene boliger fra det pågældende kapitalcenter.

Lån med offentlig støtte til finansiering af almene boliger er lån til finansiering af:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6 i lov om almene boliger m.v.
- 2) Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91 i lov om almene boliger m.v.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a i lov om almene boliger m.v.
- 4) Ved konvertering efter § 179 i lov om almene boliger m.v. af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6 i lov om almene boliger m.v.,

lån som er optaget til finansiering af almene boliger efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, lån som er omprioriteret efter § 96 b i lov om almene boliger m.v., lån som er ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., lån til finansiering af renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91 i lov om almene boliger m.v. samt lån ydet som støtte til frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a i lov om almene boliger m.v.

- 5) Ved refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Endvidere foreslås, at statsgarantien dækker hele lånet og gælder i lånets løbetid. Garantien meddeles som en selvskyldnerkaution på vegne af staten.

Det foreslås desuden, at et kreditinstitut på visse betingelser kan anmode om udstedelse af 100 pct. statsgaranti til en låneportefølje af støttede indekslån, der er anvendt til finansiering af alment nybyggeri m.v. og finansiering af renoveringsarbejder med støtte fra Landsbyggefonden. Det er en betingelse, at der ikke udstedes nye lån fra det kapitalcenter, hvor indekslånet er placeret. Derudover er det en betingelse, at indekslånene udgør langt hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter. Transport-, bygnings- og boligministeren træffer afgørelse, om hvorvidt betingelserne er opfyldt.

Det foreslås, at kreditinstitutter betaler garantiprovision for lån med statsgaranti til staten. Garantiprovisionen afspejler værdien af den kapitallempelse, som institutterne opnår som følge af den statslige garanti på 100 pct. på lån til almene boliger med statslig støtte samt renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden.

Det foreslås endeligt, at de kommunale og regionale garantier videreføres, svarende til det nuværende niveau. De garantier, som kommuner og regioner stiller i medfør af almenboligloven § 127, § 91, stk. 6 og § 98 a, stk. 4, stilles fremover som regaranti over for staten, når lånene er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti. Ligeledes ændres de kommunale og regionale garantier, som overføres til nye lån i forbindelse med konvertering efter almenboliglovens § 179, stk. 7, til regarantier overfor staten, når de nye lån er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti.

2.2. Sikring af kreditkvaliteten ved hjælp af aflønningsprovision og femtedelsordningen

Det skal sikres, at der fortsat er en høj kreditkvalitet på lån til almene boliger, når staten garanterer 100 pct. for lånene. For at sikre kreditinstitutterne et incitament til en fortsat kvalificeret kreditgivning og en velfungerende femtedelsordning, selvom om der er 100 pct. statsgaranti på lånene til den almene boligafdeling, skal kreditinstitutterne betale en såkaldt aflønningsprovision til staten og forpligtige sig til at deltage i femtedelsordningen.

2.2.1. Gældende ret

Sikkerheden for tilbagebetaling af lånene skal ses i sammenhæng med de sikkerhedsmekanismer, som er opstillet for at sikre økonomisk bæredygtige almene boligafdelinger. Dels beslutter kommunalbestyrelsen etablering af nye almene boliger og godkender renoveringsarbejder med offentlig støtte, dels fører kommunerne løbende tilsyn med boligafdelingerne. Endelig har almene boligafdelinger med økonomiske problemer mulighed for at opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 1-3 og 5, giver kommunalbestyrelsen tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri m.v. Kommunalbestyrelsens tilsagn skal ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, jf. almenboliglovens § 104, stk. 1. Kommunalbestyrelsen er økonomisk forpligtiget ved, at den stiller grundkapital, jf. almenboliglovens § 118, stk. 1, og stiller garanti for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 127.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 4, giver kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, tilsagn om støtte. Behovet for boligerne er vurderet i den årlige rammeaftale. De kommuner, der har anmodet om boliger i det kommende tilbud, betaler en forholdsmæssig andel af den regionale grundkapital, jf. almenboliglovens § 118, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at regionsrådet stiller garanti med regaranti fra de involverede kommuner, for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 127.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 6, giver kommunalbestyrelsen tilsagn om støtte til etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger, som støttes af en fond, jf. § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde. Tilsagnet gives på baggrund af en anmodning fra en fond, og kommunens opgave er at vurdere, om der er behov for de nye ungdomsboliger og sikre, at de nye ungdomsboliger ikke underminerer efterspørgslen efter eksisterende ungdomsboliger i kommunen. Fonden vurderer, om der er efterspørgsel efter de universitetsnære almene ungdomsboligerne og indbetaler grundkapital på 20 pct. af anskaffessummen. Staten garanterer for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 143, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 1, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoveringsarbejder. Efter driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen godkende moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer, medmindre arbejderne resulterer i en lejeforhøjelse på mindre end 5 pct. inden for et regnskabsår. Det er en forudsætning for støtten, at kommunalbestyrelsen garanterer for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6.

Efter almenboliglovens § 98 a, stk. 5, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til frikøb af tilbagekøbsklausul for kommunen. Det er en forudsætning for støtten, at kommunalbestyrelsen garanterer for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 4. Kommunalbestyrelsen må i den forbindelse vurdere, om huslejestigningen, som følge af frikøbet, er økonomisk bæredygtig.

Der er således en række mekanismer efter de gældende regler, som skal sikre, at lån til etablering og renovering af almene boliger har en høj sikkerhed. Dertil kommer, at kommunalbestyrelsen løbende fører tilsyn med boligafdelingernes drift.

Boligafdelinger som, uanset ovennævnte mekanismer, kommer i økonomiske vanskeligheder, der vanskeliggøre afdelingens videreførelse, har mulighed for søge støtte i Landsbyggefonden. Landsbyggefonden yder støtte i form af lån og tilskud til nødlidende boligafdelinger med henblik på

at sikre deres videreførelse, jf. almenboliglovens § 92. I den forbindelse skal særligt femtedelsordningen, jf. regulativ om driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden, fremhæves.

Efter femtedelsordningen afhjælpes nødlidende boligafdelingers problemer ved en samlet plan, som er forhandlet med boligorganisationen, kommunen og de kreditinstitutter, der har ydet lån til afdelingen. Planen finansieres ved en kapitaltilførsel, som består af lån og tilskud. Boligorganisationen bidrager med 1/5 i form af tilskud, kommunen med 1/5 i form af lån, realkreditinstituttet med 1/5 i form af lån og Landsbyggefonden med 2/5 i form af lån og tilskud. Kommunalbestyrelsen har hjemmel til at yde lån til nødlidende boligafdelinger efter almenboliglovens § 97.

Ved tekstanmærkning nr. 138 vedrørende § 28 på finansloven for 2018 bemyndiges transport-, bygnings- og boligministeren til at opkræve en aflønningsprovision på 0,03 pct. p.a. af bidragshovedstolen, som defineret i afsnit 2.1.2, på lån med statsgaranti på 100 pct., som finansierer alment byggeri med statslig støtte, renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Aflønningsprovision skal medvirke til at sikre kreditkvaliteten. Transport, bygnings- og boligministeren bemyndiges til at anvende den aflønningsprovision, der i et finansår er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut, til dækning af eventuelle tab vedrørende lån fra det pågældende kreditinstitut opstået i samme år på de udstedte garantier, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og til at tilbagebetale overskydende beløb til det pågældende kreditinstitut.

Administrationen af aflønningsprovisionen er udmøntet i bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Der opstår sjældent tab på lån til almene boliger og i praksis har det vist sig, at garantierne kun sjældent kommer til udløsning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at dette i første omgang må tilskrives de mekanismer, som er iværksat for at sikre, at der kun gives tilsagn til etablering af nye almene boliger, når der er et behov herfor. I den forbindelse er det afgørende, at beslutningskompetencen til at yde støtte og det økonomiske ansvar er tæt forbundene. Således må kommunalbestyrelsen stille med grundkapital ved etablering af nye boliger, og stille garanti for den yderste del af belåningen. Det er også en betingelse for lån til renovering af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden, at kommunalbestyrelsen garanterer for lånene. Det er således i høj grad kommunalbestyrelsen, som bærer den økonomiske risiko ved etablering og renovering af almene boliger. Denne mekanisme vil blive videreført ved introduktion af den nye finansieringsmodel.

I det lange løb kan forudsætningerne for en almen boligafdeling ændre sig, således at der opstår risiko for, at boligafdelingen ikke kan videreføres. Det kan føre til tab for långiverne og garantistillerne for lån til afdelingen, men det er yderst sjældent, at det sker.

Transport, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at det i høj grad hænger sammen med den støtte, som nødlidende boligafdelinger kan få fra Landsbyggefonden. Særligt femtedelsordningen vurderes

at være af afgørende betydning, fordi den indebærer, at alle interessenter bliver enige om en langsigtet løsning på problemerne, og fordi der blandt interessenterne er de fornødne ressourcer til at gennemføre planen. Denne mekanisme vil blive videreført ved introduktion af den nye finansieringsmodel.

Kreditinstitutterne, som yder lån med offentlig støtte til almene boliger, bærer således en begrænset risiko ved lån til almene boliger, men idet hele lånet ikke er sikret ved offentlige garantier, er der en risiko. Den risiko kan i dag føre til, at åbenlyst risikable projekter afvises. Ved introduktion af 100 pct. statsgaranti på lånene har kreditinstituttet ikke længere et økonomisk incitament til at afvise belåning.

Med henblik på at fastholde et økonomisk incitament for kreditinstitutterne til afstå fra at yde åbenlyst risikable lån og incitament til at deltage i femtedelsordningen, foreslås at indføre en aflønningsprovision. Aflønningsprovision er et beløb, som betales fra kreditinstituttet til staten, og som kreditinstituttet får tilbage, hvis staten ikke får tab på garantier på lån til almene boliger i løbet af året, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og som vedrører det pågældende kreditinstituts lån. Hvis staten får tab på garantierne i løbet af året, vil staten dække sit tab af de kommunale regarantier og tidligere udstedte garantier, og derefter ved at modregne tabet i tilbagebetalingen af aflønningsprovisionen til det pågældende kreditinstituttet. Staten kan ikke få dækket et større beløb af kreditinstituttet end aflønningsprovisionen, og tab fra tidligere år kan ikke modregnes i aflønningsprovisionen.

2.2.3. Lovforslagets indhold

Der foreslås, at kreditinstitutter betaler aflønningsprovision for lån med statsgaranti til staten for at sikre, at det enkelte kreditinstitut har incitament til at foretage en grundig kreditvurdering ved udstedelse af almen realkreditlån.

Desuden foreslås, at den aflønningsprovision, der i et finansår er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut, anvendes til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på de udstedte statsgarantier, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier vedrørende det pågældende kreditinstituts lån.

Endvidere foreslås, at den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt i et finansår til dækning af tab, tilbagebetales til kreditinstitutterne.

2.3. Forbud mod bindingsklausuler ved optagelse af lån med offentlig støtte til finansiering af almene boliger

Den nuværende finansieringsmodel for optagelse af lån med ydelsesstøtte tillader, at kreditinstitutterne kan indsætte bindingsklausuler i låneaftalerne. Bindingsklausulen betyder, at lånet ikke kan indfries (fuldt ud eller væsentlige dele af restgælden) uden samtykke fra kreditinstituttet. Med lovforslaget foreslås det, at optagelse af lån til finansiering af almene boliger med offentlig støtte og støtte fra Landsbyggefonden fremover skal være uden bindingsklausuler.

2.3.1. Gældende ret

Efter almenboliglovens § 118, stk. 4, finansieres almene boliger med realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og ministeren fastsætter, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen af almene boliger. Bestemmelsen i § 118, stk. 4, nævner lånenes løbetid og obligationstypen, men ikke andre særlige forhold.

Loven forholder sig således ikke til vilkårene for lånene som for eksempel bindingsklausuler.

§ 345 a i lov om finansiel virksomhed indeholder krav om, at erhvervsministeren godkender satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefundsopbygning m.v. for lån, der finansieres med realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og hvortil der ydes statsstøtte, bortset fra lån inden for jordbrugsområdet. Men denne godkendelsesbeføjelse omfatter ikke anvendelse af bindingsklausuler.

2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Der har over en årrække udviklet sig en praksis, hvor kreditinstitutter i mange tilfælde indsætter bindingsklausuler i låneaftalerne med almene boligorganisationer. Bindingsklausuler er begrundet med, at kreditinstituttet sammen med det pengeinstitut, der yder byggelånet, har tilbudt byggelån på fordelagtige vilkår, og bindingsklausulen afdækker prisen for de fordelagtige byggelån.

Bindingsklausulen betyder, at lånet ikke kan indfries (fuldt ud eller væsentlige dele af restgælden) uden samtykke fra kreditinstituttet, idet kreditinstituttet ellers vil miste bidragsindtægten i restløbetiden. Kompensationen for indfrielse af eksisterende lån med bindingsklausuler udgør normalt et beløb, der svarer til bidraget på lånet i perioden fra indfrielsen af lånet og frem til bindingsperiodens udløb. Kompensationen vil skulle betales af boligorganisationen, som har indgået låneaftalen.

Lovforslaget indebærer, at de eksisterende støttede lån omlægges til lån med 100 pct. statsgaranti. Da lånene forbliver i samme institut aktiveres bindingsklausulerne ikke.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at tillade optagelse af offentligt støttede lån med bindingsklausuler, som hindrer indfrielse af lånene før tid. Klausulerne hindrer gennemsigtigheden i konkurrencen mellem kreditinstitutterne om at tilbyde lån til finansiering af almene boliger. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at et forbud mod bindingsklausuler vil kunne fremme konkurrencen mellem kreditinstitutterne om de lavest mulige løbende bidrag på lånene.

2.3.3. Lovforslagets indhold

Der foreslås, at der indføres bestemmelser i almenboligloven, som sikrer at optagelse af lån til finansiering af almene boliger med offentlig støtte og støtte fra Landsbyggefonden fremover kun kan ydes uden bindingsklausuler. Bestemmelsen vil omfatte nye lån, som optages fremadrettet. Ifølge den forståelse, som er indgået mellem staten og kreditinstitutterne, kan eksisterende lån med bindingsklausuler omlægges til lån med 100 pct. statsgaranti uden at eventuelle bindingsklausuler aktiveres.

2.4. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte og differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti

Finansieringen af alment byggeri med statslig støtte og renovering med støtte fra Landsbyggefonden vil fremover blive foretaget med lån med 100 pct. statsgaranti, jf. afsnit 2.1. Disse lån indebærer lavere udgifter til ydelsesstøtte for staten og som udgangspunkt derfor også lavere udgifter til ydelsesstøtte for Landsbyggefonden.

Det er hensigten med den nye finansieringsmodel, at den samlede besparelse skal tilfalde staten, idet staten stadig bærer renterisikoen for lånene og for at stille den almene boligsektor uændret i relation til låntagning i forhold til det øvrige marked. Landsbyggefonden og dennes betalinger påvirkes derfor ikke af den nye model for finansiering af almene boliger. Dette sikres ved en ændring af opgørelsesmetoden for Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte samt ved, at Landsbyggefonden pålægges at betale en differensrentebetaling til staten vedrørende lån, der støttes af Landsbyggefonden efter §§ 91 og 98 a i lov om almene boliger m.v.

2.4.1. Gældende ret

Efter almenboliglovens § 92 a, stk. 1, bidrager Landsbyggefonden i perioden 2015-2018 med et beløb til staten, som svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn til friplejeboliger. Landsbyggefonden betaler dog ikke bidrag for universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6. Opgørelsesmetoden for Landsbyggefondens bidrag blev fastlagt ved lovforslag L 193 (2006/2007).

Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtten til nybyggeriet opgøres 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret. De rente- og inflationsforudsætninger, der anvendes ved beregningen af ydelsesstøtten for det enkelte tilsagnsår, er de samme forudsætninger, som anvendes i forbindelse med den vedtagne finanslov for det andet år efter tilsagnsåret. Opgørelsen er endelig, og der sker ikke efterfølgende regulering som følge af ændringer i beregningsforudsætninger, faktiske anskaffessummer eller senere bortfaldne tilsagn. Landsbyggefonden påbegynder betalingen af bidraget på det tidspunkt, hvor den tilbageværende beregnede ydelsesstøtte på lånet svarer til fondens bidrag. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag er nærmere reguleret i bekendtgørelse nr. 1063 af 7. september 2017 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2015 til 2018.

Landsbyggefonden kan efter almenboliglovens § 91 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder, tilgængelighedsforanstaltninger for mennesker med handicap og miljøforbedringer (renoveringsarbejder). Støtte kan ydes til almene boligafdelinger ejet af en almen boligorganisation, en selvejende almen ungdomsbolig- eller ældreboliginstitution, en kommune eller en region og friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, § 11, stk. 2, nr. 3, eller § 11 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Landsbyggefondens støtte ydes som ydelsesstøtte til den del af låneudgifterne, der overstiger den fastsatte beboerbetaling på mindst 3,4 pct. p.a., jf. § 91, stk. 3.

Lånet, der kan optages, svarer i almindelighed til de lån, som kan optages i forbindelse med nybyggeri. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 91, stk. 5.

Efter almenboliglovens § 98 a, stk. 5, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til frikøb af tilbagekøbsklausul for kommunen. Støtte kan ydes til almene boligafdelinger ejet af en almen boligorganisation. Landsbyggefonden fastsætter beboerbetalingen i den konkrete sag. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 4.

Ved tekstanmærkning nr. 136 til § 28 på finansloven for 2018 har transport- bygnings- og boligministeren hjemmel til at opkræve en differensrente hos Landsbyggefonden på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden. Tekstanmærkningen giver tillige hjemmel til, at der kan udstedes nærmere regler for beregningen af differensrenten og dennes opkrævning.

Reglerne er udmøntet i bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti. Differensrenten defineres som forskellen mellem den effektive rente på en statsgaranteret obligation og den effektive rente på en obligation uden statsgaranti med samme varighed, der svarer til gennemsnittet for den omfattede låneportefølje. I beregningen af differensrentebetalingen anvendes den samlede kontantrestgæld for den omfattede låneportefølje.

2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

I forbindelse med forslag om at anvende lån med 100 pct. statsgaranti til finansiering af almene boliger opnås besparelser på udgifter til ydelsesstøtte. En andel af denne besparelse ville tilfalde Landsbyggefonden, idet fonden yder bidrag på 25 pct. af de statslige udgifter til ydelsesstøtte.

Landsbyggefondens besparelse opstår alene, fordi den lavere rente på de nye lån medfører en lavere samlet ydelsesstøtte. Det er hensigten, at besparelser, der kan tilskrives den statslige garanti på 100 pct., skal komme staten til gode, idet staten stadig bærer renterisikoen for lånene og for at sikre, at den almene boligsektor fortsat er stillet ens for så vidt angår låntagning og ikke påvirkes af den nye model for finansiering af almene boliger.

Med henblik på at sikre dette, foreslås opgørelsen af Landsbyggefondens bidrag til den statslige ydelsesstøtte ændret således, at Landsbyggefonden skal betale 25 pct. af den ydelsesstøtte, som staten ville have ydet, hvis der fortsat blev anvendt lån baseret på obligationer uden statsgaranti. Det vil sige, at Landsbyggefonden ikke påvirkes af den nye model for finansiering af almene boliger, men fortsat betaler samme ydelsesstøtte som i dag. Det betyder, at ved opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til de statslige udgifter til ydelsesstøtte skal fondens bidrag beregnes som 25 pct. af den ydelsesstøtte, der følger af anvendelse af rente- og inflationsforudsætninger til beregning af ydelsesstøtte for lån uden statsgaranti.

Forslaget om at anvende lån med 100 pct. statsgaranti til at finansiere renoveringsarbejder og frikøb af tilbagekøbsklausuler vil som udgangspunkt indebære besparelser for Landsbyggefonden på udgifter til ydelsesstøtte. De lavere udgifter til ydelsesstøtte for Landsbyggefonden opstår, fordi der

anvendes lån, hvor der stilles en statsgaranti på 100 pct. Det foreslås at denne besparelse skal tilfalde staten som en differensrentebetaling.

Opkrævningen af besparelsen for så vidt angår de fondsstøttede lån til renoveringsarbejder (differensrentebetalingen) vil ikke kræve ændringer i forhold til nuværende regler og procedurer, men grundlaget for differensrentebetalingen foreslås udvidet til også at omfatte støttede lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler.

2.4.3. Lovforslagets indhold

Der foreslås, at opgørelsen af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte efter almenboliglovens § 92 a ændres, så beregningen bygger på renteforudsætninger, som svarer til et lån uden statsgaranti i stedet for de renteforudsætninger, som ligger til grund for finanslovsbudgetteringen, som vedrører realkreditlån med 100 pct. statsgaranti.

Desuden foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til at kunne opkræve en differensrentebetaling hos Landsbyggefonden, som svarer til det beløb Landsbyggefonden sparer i ydelsesstøtte ved at kunne anvende lån med 100 pct. statsgaranti til støttede renoveringsarbejder efter almenboliglovens § 91 og lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler efter almenboliglovens § 98 a.

2.5. Udbetaling Danmark

Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af offentlig støtte og statslige garantier efter almenboligloven udføres af Udbetaling Danmark. Udbetaling Danmark skal også varetage administrationen af lån med statsgaranti på 100 pct., garantiprovision, aflønningsprovision, differensrentebetaling fra Landsbyggefonden.

2.5.1. Gældende ret

Det administrative arbejde forbundet med håndtering af den offentlige støtte til almene boligorganisationer m.v. omfattende bl.a. ydelsesstøtte, tilskud og statslige garantier er ved lov nr. 628 af den 8. juni 2016 overført til Udbetaling Danmark.

Udbetaling Danmark er en selvejende institution. Udbetaling Danmarks opgaver varetages med administrativ og teknisk bistand fra Arbejdsmarkedets Tillægspension. Udgangspunktet for Udbetaling Danmarks sagsbehandling er at varetage de samlede offentlige interesser i støtteperioden i forbindelse med udbetaling af tilskud, tilbagesøgning af lån, afvikling af garantier samt ved forhandlinger i nødlidende sagsforhold. Udbetaling Danmarks dispositionsrammer m.v. for denne administration er fastlagt i tekstanmærkning 102 på § 7 Finansministeriet på finansloven.

Den offentlige støtte omfatter rentesikring, rentebidrag, rente- og afdragsbidrag, samt ydelsesstøtte, herunder kommunale andele af renter på indeksslån eller dele af ydelsesstøtten.

2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Tekstanmærkninger til § 28 på finansloven for 2018 giver hjemmel til, at der udstedes nærmere regler om, at Udbetaling Danmark varetager administrationen af statsgaranti, garantiprovision,

aflønningsprovision, differensrentebetaling fra Landsbyggefonden samt opkrævning af Landsbyggefondens bidrag til de statslige udgifter til ydelsesstøtte.

Reglerne er desuden udmøntet i bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger og bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti.

2.5.3. Lovforslagets indhold

Der foreslås, at Udbetaling Danmark fremadrettet varetager administrationen af statsgaranti, garantiprovision, aflønningsprovision, differensrentebetaling fra Landsbyggefonden.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Med lovforslaget indarbejdes tekstanmærkningernes bestemmelser på finansloven for 2018 i almenboligloven. De økonomiske og administrative effekter beskrevet nedenfor svarer til konsekvenserne medtaget på finansloven.

Forslaget om finansiering af almene boliger og Landsbyggefondsstøttede renoveringslån med fuldt statsgaranterede realkreditlån, hvor obligationerne samtidigt udstedes fra en særligt kapitalcenter, har økonomiske og administrative konsekvenser for staten. De økonomiske konsekvenser skyldes dels at forslaget medfører lavere finansieringsrenter, dels en kompensation for den statslige garantistillelse. Den administrative effekt er blandt andet knyttet til administrationen af de statslige garantier.

Lån til finansiering af kommunalt ejede ældreboliger, og som optages i KommuneKredit, er ikke omfattet af statsgarantien. Medmindre andet er nævnt gælder ovenstående effekter derfor ikke disse lån.

De beregnede effekter omfatter såvel nye som eksisterende lån med støtte fra staten eller Landsbyggefonden, og som fundes med obligationer med 100 pct. statsgaranti.

Renteeffekt

Den samlede renteeffekt opnås igennem to kanaler. For det første sparer staten udgifter til ydelsesstøtte til statsstøttede realkreditlån, idet renten på de statsgaranterede lån vil være lavere end renten på de nuværende ikke-statsgaranterede lån.

For det andet medfører forslaget, at staten fremover opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden, idet Landsbyggefondens ydelsesstøtteudgifter reduceres som følge af overgangen til statsgaranterede lån med lavere rente. Fondens betaling af differensrenten sikrer således, at det som forudsat bliver staten, der opnår besparelsen som følge af den lavere rente på de nye lån.

Det er indtil videre forventningen, at staten (via Nationalbanken) i 2018 vil opkøbe alle statsgaranterede realkreditobligationer og herudover alle KommuneKredit-obligationer, som finansierer kommunalt ejede ældreboliger. Opkøbet vil blive finansieret ved udstedelse af statsobligationer. I beregningerne af de økonomiske konsekvenser er der forudsat et tilsvarende opkøb

i årene 2019-2021. Staten forventes i alt at opkøbe statsgaranterede obligationer og obligationer udstedt af KommuneKredit for op til 42,5 mia. kr. i 2018.

Den samlede rentebesparelse antages at svare til i størrelsesordenen 0,75 pct. af restgælden for de statsgaranterede lån og 0,4 pct. af restgælden for KommuneKredit-lån. Rentebesparelsen indhøstes i takt med, at nye stats- og fondsstøttede lån optages som statsgaranterede lån, og at eksisterende stats- og fondsstøttede lån omlægges til statsgaranterede lån.

De skønnede mindreudgifter til ydelsesstøtte er i overensstemmelse med budgetteringspraksis beregnet i forhold til nutidsværdien af de forventede fremtidige udbetalinger af ydelsesstøtte med tilsagn i 2018-2021. Det forventede tilsagnsomsfang er baseret på finanslovsforslaget for 2018.

Udbetalingerne af ydelsesstøtte vedrørende tilsagn afgivet i tidligere år reduceres allerede i 2018, efterhånden som nye lån optages, og eksisterende lån omlægges til statsgaranterede lån.

Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte påvirkes ikke af den ændrede finansieringsmodel, da refusionen fremover beregnes, så den (uændret) svarer til finansiering med ikke-statsgaranterede realkreditlån.

Skønnet for mindreudgifter til ydelsesstøtte og merindtægter fra differensrente fremgår af tabel 1.

Besparelser vedr. statslige garantier

Staten opkræver garantiprovision hos realkreditinstitutterne som betaling for den fulde statslige garanti på de statsstøttede og fondsstøttede lån. Garantiprovisionen er fastsat til 0,12 pct. af de statsgaranterede låns bidragshovedstol, jf. pkt. 2.1.2. De skønnede merindtægter til garantiprovision er baseret på, at der optages og omlægges stats- og fondsstøttede lån for ca. 42,5 mia. kr. i 2018, jf. ovenfor, og at der ydes statsgaranti til eksisterende indeksslån efter den særlige ordning med en hovedstol på ca. 15 mia. kr. i 2018.

Derudover indføres en aflønningsprovision, som er fastsat til 0,03 pct. af de statsgaranterede låns bidragshovedstol, og som kreditinstitutterne betaler til staten. Provisionen dækker statens eventuelle tab på de stillede garantier. I det omfang at provisionen for det enkelte kreditinstitut i et givet finansår ikke anvendes til tabsdækning i samme finansår, betales aflønningsprovisionen tilbage til kreditinstitutet. Historisk har der stort set ikke været nogle eksempler på tab på statsstøttede realkreditlån til almene boliger, blandt andet på grund af en velfungerende femtedelsordning. Det er derfor forudsat, at hele aflønningsprovisionen tilbagebetales til kreditinstitutterne.

Administrativ effekt

Den nye finansiering med statsgaranti medfører en administrativ merbelastning i Udbetaling Danmark og i Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen. Udbetaling Danmark vil varetage den administrative og finansielle behandling af statsgarantierne, og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vil varetage øvrig låneadministration og låneovervågning. Der er afsat 3,5 mio. kr. årligt til dækning af de administrative merudgifter, herunder til dækning af den finansielle administration i Udbetaling Danmark.

Der vil skulle ske mindre tilretninger af det administrative it-system for almene boliger, BOSSINF. Dette vil medføre begrænsede statslige merudgifter, der vil blive afholdt inden for eksisterende rammer.

Samlede konsekvenser

I tabel 1 er vist de samlede udgifts- og indtægtsmæssige konsekvenser af lovforslaget.

Tabel 1.

(2018-pl, mio. kr.)	2018	2019	2020	2021
<i>Rente</i>				
Ydelsesstøtte	-532,0	-296,0	-377,9	-377,9
Differensrente	-43,0	-157,0	-218,0	-266,0
Garantiprovision	-44,0	-131,2	-188,8	-244,4
Aflønningsprovision (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Indbetaling</i>	-11,0	-32,8	-47,2	-61,1
<i>Tilbagebetaling</i>	11,0	32,8	47,2	61,1
<i>Administration</i>	3,5	3,5	3,5	3,5
Det offentlige i alt	-615,5	-580,7	-781,2	-884,8
<i>Stat</i>	-615,5	-580,7	-781,2	-884,8
<i>Kommune</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

Note: Beløbene i tabellen fremgår af de politiske ændringsforslag til forslag til finanslov for 2018. Mindreudgifter til ydelsesstøtte er derfor beregnet som nutidsværdien af de fremtidige færre, forventede udbetalinger af ydelsesstøtte for boliger med tilsagn i 2018-2021. Garantiprovisionen for 2019-2021 er teknisk beregnet ud fra aflønningsprovisionen i de tilsvarende år.

Der skønnes ikke at være nogen nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Der er fastsat en garantiprovision på 0,12 pct. af bidragshovedstolen for statsgaranterede lån og en aflønningsprovision på 0,03 pct. af bidragshovedstolen.

Niveauet for garantiprovisionen er fastsat, så den vurderes at svare til den kapitallempelse, som den 100 pct. statslige garanti medfører for kreditinstituttet. Det vil sige, at kreditinstitutternes forøgede omkostninger til garantiprovision modsvares af færre omkostninger til kapitalbinding.

Niveauet for aflønningsprovisionen er fastsat, så den vurderes at give kreditinstitutterne et passende incitament til bidrage aktivt til, at aktivering af statsgarantien undgås med evt. tab for staten til følge.

Generelt vurderes den nye finansieringsmodel at bidrage til større gennemsigtighed omkring finansieringen af almene boliger og dermed omkring de risici, der er forbundet hermed. Den øgede gennemsigtighed forventes at bidrage til en skærpet konkurrence.

Der vil være begrænsede administrative engangsomkostninger for kreditinstitutterne, især i forhold til tilretning af institutternes it-systemer.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Forslaget om at stille 100 pct. statsgaranti for lån udstedt til nybyggeri m.v. af almene boliger, renovering af almene boliger og frikøb af tilbagekøbsklausuler samt nye lån ved konvertering og refinansiering af eksisterende lån, jf. lovforslagets § 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse, herunder med art. 2, stk. 1, litra c i Kommissionens afgørelse, som tillader støtte til socialt boligbyggeri.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring fra den [dd-mm-åå] til den [dd-mm-åå].

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Statslige mindreudgifter på i alt 616 mio. kr. i 2018, 581 mio. kr. i 2019, 781 mio. kr. i 2020 og 885 mio. kr. i 2021. Ingen for kommuner og regioner	Statslige merudgifter til administration på isoleret set 3,5 mio. kr. om året i 2018-2021. Ingen for kommuner og regioner
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Merbelastning i Udbetaling Danmark og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til den administrative og finansielle behandling af statsgarantierne samt øvrig låneadministration og låneovervågning. Ingen for kommuner og regioner
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Øget gennemsigtighed omkring finansieringen af almene boliger forventes at bidrage til at skærpe konkurrencen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Begrænsede engangsomkostninger for kreditinstitutterne
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget om at stille 100 pct. statsgaranti for lån udstedt til nybyggeri m.v. af almene boliger, renovering af almene boliger og frikøb af tilbagekøbsklausuler samt nye lån ved konvertering og refinansiering af eksisterende lån,, jf. lovforslagets § 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået	

	<p>overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).</p> <p>Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse, herunder med art. 2, stk. 1, litra c i Kommissionens afgørelse, som tillader støtte til socialt boligbyggeri.</p> <p>Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.</p>				
<p>Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)</p>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">JA</td> <td style="text-align: center;">NEJ</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>	JA	NEJ		X
JA	NEJ				
	X				

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter gældende regler er det en betingelse for støtte til renoveringsarbejder efter almenboliglovens § 91, at kommunalbestyrelsen garanterer for lån til finansiering af disse arbejder. Staten stiller ikke garanti for lån til renovering af almene boliger.

Det foreslås i § 91 indsættes efter *stk. 5* et nyt stykke, således at staten kan garantere for lån til renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 91, stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i den foreslåede bestemmelse i § 126 a, stk. 2-5 skal være opfyldt.

Forslaget sikrer, at lån med 100 pct. statsgaranti kan anvendes til finansiering af renovering af almene boliger.

Garantien omfatter hele lånet og gælder i hele lånets løbetid. Garantien er en selvskyldnergaranti. Om betingelser og vilkår for garantien henvises til bemærkninger til forslaget § 1, nr. 9.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Desuden foreslås i § 91, at der indsættes efter *stk. 5* et nyt stykke, hvor der statueres, at lån nævnt i § 91, stk. 1 ikke kan være behæftet med bindingsklausuler.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.3 og bemærkninger til forslaget § 1, nr. 7.

Til nr. 2

Det er et krav efter gældende regler, at kommunalbestyrelsen stiller garanti for lån til renoveringsarbejder efter almenboliglovens § 91. Kommunen skal stille garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelle forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af lånet, som ikke har garanti har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

Det foreslås at i § 91, *stk. 6*, der bliver *stk. 8*, indsættes 3. pkt., således at garantien stilles som regaranti over for staten, når staten garanterer for lånet efter den foreslåede *stk. 6*.

Lovændringen vil få den virkning, at staten overtager kreditinstitutternes risiko, fordi fremadrettet ydes lån til almene boliger, hvor staten garanterer 100 pct. for udlånene, således at kreditinstitutterne ikke vil have nogen kreditrisiko på selve lånene.

Lovændringen vil yderligere få den virkning, at kommunerne og regionerne re-garanterer en del af udlånet til de almene boliger over for staten, fordi staten påtager sig kreditinstitutternes risiko.

Når lånet ikke ydes som lån med 100 pct. statsgaranti, stiller kommuner og regioner garantiene direkte overfor kreditinstituttet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 3

Efter gældende regler opgøres Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte endeligt for en tilsagnsårgang den 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret. Det betyder fx, at refusionen for tilsagnsåret 2017 opgøres den 1. oktober 2019. Ved beregning af refusionen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som har været anvendt ved budgetteringen af udgifterne til ydelsesstøtte i forbindelse med den vedtagne finanslov i opgørelsesåret, i eksemplet på FL 2019.

Det foreslås, at i § 92 a, stk. 2, indsættes et nyt punktum efter 3. pkt., således at renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct. skal anvendes, når Landsbyggefondens refusion af udgifter til ydelsesstøtte til lån med statsgaranti efter § 126 a, stk.1, fastsættes.

Forslaget har den virkning, at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte til lån med 100 pct. statsgaranti baseret på obligationer med 100 pct. statsgaranti ikke vil blive beregnet ved den lavere rente, som forventes på denne type lån, men ved renteforudsætninger som almindelige lån uden statsgaranti. Herved sikres, at hele besparelsen ved at anvende lån med 100 pct. statsgaranti opsamles i staten og ikke delvist hos Landsbyggefonden.

Ved tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct. skal forstås, at fx lån med statsgaranti ydet som 5 årige rentetilpasningslån, skal sammenlignes med realkreditlån med 5 årige rentetilpasning baseret på særlige dækkede realkreditobligationer uden statsgaranti, som alternativt ville have været anvendt. Reelt vil sammenligningen være en opgørelse af forskellen i udgifter til ydelsesstøtte på en låneportefølje med samme varighed med henholdsvis uden statslige garanti.

For lån, som ikke er lån med statsgaranti, anvendes fortsat de samme renteforudsætninger ved opgørelsen af Landsbyggefondens refusion, som er anvendt ved budgetteringen af finansloven i opgørelsesåret.

Lovændringen vil blive udmøntet ved en ændring af bekendtgørelse nr. 1063 af 7. september 2017 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2015 til 2018.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.4.

Til nr. 4

Ved tekstanmærkning nr. 136 til § 28 på finansloven for 2018 har transport- bygnings- og boligministeren hjemmel til at opkræve en differensrente hos Landsbyggefonden på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden. Tekstanmærkningen giver tillige hjemmel til, at der kan udstedes nærmere regler for beregningen af differensrenten og dennes opkrævning.

Reglerne er udmøntet i bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti.

Det foreslås i § 94 a, at staten opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden af lån med statsgaranti efter § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, og § 179, stk. 7, og med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Differensrenten udgør forskellen mellem renten på lån med og uden statsgaranti på 100 pct.

Forslaget har den virkning, at den mindreudgift til ydelsesstøtte, som forventes at opstå i Landsbyggefonden, når den får mulighed for at anvende lån med statsgaranti på 100 pct. til at støtte renoveringslån og lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen, kan overføres til staten.

Differensrenten defineres som forskellen mellem den effektive rente på en statsgaranteret obligation og den effektive rente på en obligation (realkreditobligation, særligt dækket obligation eller særligt dækkede realkreditobligationer) uden statsgaranti med samme varighed, der svarer til gennemsnittet for den omfattede låneportefølje. I beregningen af differensrentebetalingen anvendes den samlede kontantrestgæld for den omfattede låneportefølje.

I forhold til tekstanmærkning 136 er hjemlen udvidet til også at omfatte lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. almenboliglovens § 98 a.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.4.

Til nr. 5

Efter gældende regler skal kommunalbestyrelsen garantere for lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler efter almenboliglovens § 98 a, stk. 4. Staten stiller ikke garanti for lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler.

Det foreslås i § 98 a, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. et nyt punktum, således at staten garanterer for lån efter § 126 a, stk. 1, og kommunale garantier efter stk. 4 stilles som regaranti overfor staten.

Forslaget sikrer, at den lån med 100 pct. statsgaranti og med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden kan anvendes til finansiering af frikøb af tilbagekøbsklausuler på ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Lovændringen vil få den virkning, at staten overtager kreditinstitutternes risiko, fordi fremadrettet ydes lån til almene boliger, hvor staten garanterer 100 pct. for udlånene, således at kreditinstitutterne ikke vil have en kreditrisiko på selve lånene.

Lovændringen vil yderligere få den virkning, at kommunerne og regionerne regaranterer en del af udlånet til de almene boliger over for staten, fordi staten påtager sig kreditinstitutternes risiko.

Når staten ikke stille garanti for lånet skal kommuner og regioner stille garantierne direkte overfor kreditinstituttet.

Garantien efter § 126 a omfatter hele lånet og gælder i hele lånets løbetid. Garantien, jf. forslaget § 1, nr. 9, er en selvskyldnergaranti.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 6

Med hjemmel i tekstanmærkning nr. 136 til § 28 på finansloven for 2018 har transport- bygnings- og boligministeren udstedt bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti.

Bekendtgørelse beskriver, hvordan differensrenten opgøres. Det er fastsat, at betalingen beregnes årligt pr. 1. oktober og forfalder den 15. december i beregningsåret. Beregningsgrundlaget er den samlede kontantrestgæld pr. 1. oktober af lån med 100 pct. statsgaranti til renoveringsarbejder, den gennemsnitlige varighed på låneporteføljen, og en af Danmarks Nationalbank opgjort differensrente opgjort ved samme varighed.

Det foreslås i § 102 indsættes, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregning og opkrævning af differensrente efter § 94 a.

Bemyndigelsen vil blive anvendt til at udstede en ny bekendtgørelse med hjemmel i almenboligloven, det vil få samme indhold som ovennævnte bekendtgørelse, men udvidet til også at omfatte lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsklausuler.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.4.

Til nr. 7

Efter gældende regler tillades der at indgå låneaftaler med bindende klausuler i forbindelse med optagelse af realkreditlån med offentlig støtte, som har den konsekvens, at der udløses kompensation fra låntager til kreditinstituttet, hvis en sådan låneaftale skal indfries.

På grund af bindende klausuler kan lånene ikke indfries uden samtykke fra kreditinstitutterne.

Når der beregnes kompensation for indfrielse af eksisterende lån med bindende klausuler svarer beløbet til bidraget på lånet i perioden fra indfrielsen af lånet og frem til bindingsperiodens udløb. Bindingsperiodens længde er fastsat individuelt, men er typisk 20 år eller lånets løbetid.

Det foreslås at i § 118 indsættes efter stk. 4 et nyt stykke, således at lån nævnt i stk. 4, ikke må være behæftet med bindingsklausuler.

Det foreslås at lån, som fremadrettede optages til finansiering af almene boliger med offentlig støtte, skal ydes uden bindingsklausuler.

Forbuddet mod at anvende bindingsklausuler får virkning for lån optaget til finansiering af boliger med offentlig støtte efter lov om almene boliger, herunder nybyggeri m.v. af almene boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-6. Forbuddet vil også omfatte lån som optages til finansiering af frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 5.

Lovændringen vil få den virkning, at låntager ikke skal betale kompensation for at omlægge lån i løbet af lånets løbetid, hvis der efterfølgende vil være ønske om at anvende en anden model for finansiering af almene boliger med offentlig støtte.

Bindingsklausuler, som indgår i eksisterende låneaftaler, vil fortsat være gældende.

Der henvises til afsnit 2.3.2. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 8

Det foreslås at ændre overskriften *Kommunale og regionale garantier* til Statslige, kommunale og regionale garantier.

Herved vil overskriften bedre afspejle de garantier, som er hjemlet i afsnittet, herunder statslig garanti til finansiering af byggeri af almene boliger, jf. forslaget § 1, nr. 9.

Til nr. 9

I henhold til almenboliglovens § 127 skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet stille garanti for den del af det samlede støttede lån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Hermed er der rimelig sikkerhed for, at lånegrænsen på 80 pct. løbende kan overholdes, således at det ikke vil være nødvendigt at stille supplerende sikkerhed.

Bestemmelsen i den nuværende udformning er indsat i loven ved lov nr. 2019 af den 5. april 2008, ved indførelsen af muligheden for at finansiere almene boliger med SDO-lån (særligt dækkede obligationer).

Det foreslås i § 126 a, stk. 1, at staten garanterer for lån efter § 118, stk. 1-3 og at garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

Baggrunden for forslaget er, at ved optagelse af lån i et kreditinstitut skal tilknyttes 100 pct. statsgaranti for at sikre den lavest mulige rente på lånet. Kreditinstituttet vil ikke have risiko for tab, hvorfor der ikke skal bindes kapital til selve lånet.

Garantien dækker hele lånet og gælder i hele lånet løbetid. Når staten stiller garanti, ændres de kommunale og regionale garantier, jf. almenboliglovens § 127, til regarantier over for staten, jf. § 1, nr. 10.

Lovændringen vil desuden få den virkning, at staten vil have risikoen på den inderste del af udlånet til støttede almene boliger, idet den yderste del fortsat er garanteret af kommunen eller regionen.

Statens garanti er en selvskyldnerkaution. Det forventes, at udstede en kautionserklæring til kreditinstitutterne, hvoraf det fremgår, at staten indestår for betalingen af restgælden på lån med statsgaranti. I restgælden indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inklusive morarenter og omkostninger.

Såfremt kautionen alene gøres gældende for en eller flere terminsydelser, udgør statens forpligtelser de forfaldne terminsydelser, inklusive morarenter og omkostninger.

Pantekreditor skal forpligtige sig til at underrette staten, når en forfalden terminsydelse trods påkrav ikke betales, samt til ikke uden særlig aftale med staten at meddele henstand med betaling af terminsydelser, hvis der er gået ud over 6 måneder fra forfaldsdagen.

Såfremt staten senest en måned efter at have modtaget oplysning om udebleven betaling af forfaldne ydelser, der er omfattet af garantien, berigtiger den fulde restance med påløbne morarenter m.v., skal kreditor ikke kunne gøre misligholdelsesvirkningen gældende.

Kautionsforpligtelsen berøres ikke af et debitorskifte på lånet, hvis den pantsatte ejendom overgår til ny ejer.

I bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger er det desuden fastsat nogle forpligtigelser for kreditinstitutter, som får stillet statsgaranti på 100 pct. Et kreditinstitut skal senest den 10. januar i året sende en oversigt over de kommunale og statslige garantiforpligtigelser på lånene pr. 31. december året før til staten. Kreditinstituttet skal tillige sende en oversigt over kommunens regarantiforpligtigelser til den enkelte kommune. Hvert år inden den 1. marts skal kreditinstituttet indsende revisorerklæring fra en godkendt revisor efter gældende revisionsstandarder, hvor revisor erklærer sig om de indberettede oplysninger. Disse forpligtigelser forventes fastsat i en kommende bekendtgørelse med hjemmel i almenboliglovens § 143, stk. 3.

Det er en forudsætning for statsgarantien, at ovennævnte forpligtigelser overholdes.

Det foreslås i § 126 a, stk. 2, at det skal være en betingelse for garantien efter stk. 1, at lån er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie med seriereservefond (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger.

Det foreslås i § 126 a, stk. 3, at det endvidere er en betingelse for garantien efter stk. 1, at lån anvendes til finansiering af:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6.
- 2) Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a.
- 4) Konvertering efter § 179 af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, almene boliger med tilsagn efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, almene boliger med lån omprioriteret efter § 96 b, almene boliger med lån ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 91 og 98 a.
- 5) Ved refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til almene til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Forslagets § 126 a, stk. 2-3, begrænser de lån som staten kan garantere efter § 126, a, stk. 1. Bestemmelserne begrænser endvidere de lån, som staten kan garantere efter § 91, stk. 6, jf. forslaget § 1, nr. 1.

Forslaget har den virkning, at der udtømmende opremses de situationer, hvor staten kan stille 100 pct. garanti.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.2.

Det foreslås i § 126 a, *stk. 4*, at kreditinstitutter betaler garantiprovision for lån med statsgarantien efter stk. 1 og § 127 b til staten.

Det foreslås endvidere i *stk. 5*, at kreditinstitutter betaler aflønningsprovision for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b til staten med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der i et finansår er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1 og § 127 b, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der i et finansår ikke er anvendt til dækning af tab, tilbagebetales til kreditinstituttet.

Baggrunden for forslaget er, at for at sikre en velfungerende femtedelsordning samt for at sikre kvaliteten i kreditvurderingen introduceres et økonomisk incitament for kreditinstitutterne. Staten skal modtage en aflønningsprovision fra kreditinstitutterne, som kreditinstitutterne kan få tilbage, hvis staten ikke oplever tab på garantien efter stk. 1.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1 og 2.2.

Til nr. 10

I henhold til § 127 i lov om almene boliger m.v. skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet 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. Hermed er der rimelig sikkerhed for, at lånegrænsen på 80 pct. løbende kan overholdes, således at det ikke vil være nødvendigt at stille supplerende sikkerhed.

Det foreslås, at i § 127 indsættes efter 4. pkt. et nyt punktum, således at garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter § 126 a, stk. 1.

Lovændringen vil få den virkning, at når almene boliger finansieres med lån, som staten garanterer 100 pct. for, skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet stille deres garanti som regaranti overfor staten.

Når staten ikke stiller 100 pct. garanti for lånet, stiller kommuner og regioner garantiene direkte overfor kreditinstituttet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 11

Efter gældende regler er indeksslån til finansiering af almene boliger garanteret med stats- og kommunegarantier.

Det foreslås i § 127 b, at et kreditinstitut kan anmode staten om at garantere for en låneportefølje af støttede indeksslån, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller den tidligere lov om boligbyggeri. Det er en betingelse, at der ikke udstedes nye lån fra det kapitalcenter, hvor indeksslåne er placeret. Derudover er det en betingelse, at indeksslåne udgør langt hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter. Transport-, bygnings- og boligministeren beslutter, om betingelserne for at opnå garantien er opfyldt. Kreditinstitutterne kan hvert 5. år med et varsel på 6 måneder opsiges de stillede garantier for en låneportefølje af støttede indeksslån. Så længe statsgarantien, jf. 1. pkt., er gældende, anses tidligere meddelte offentlige garantier som regarantier stillet over for staten.

Forslaget indebærer, at der kan opnås statsgaranti på 100 pct. på eksisterende indeksslån som en frivillig ordning, hvor realkreditinstitutterne kan opnå garantien mod betaling af garantiprovision under følgende to betingelser:

1. Der udstedes ikke nye lån fra de kapitalcentre, hvor indeksslåne er placeret.
2. Indeksslåne udgør langt hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter.

Det er transport-, bygnings- og boligministeren, der vurderer, om disse betingelser er opfyldt og dermed tillader, at et realkreditinstitut kan benytte ordningen.

Garantierne løber indtil lånenes udløb.

Realkreditinstituttet kan dog efter 5 år med 6 måneders skriftlig varsel meddele staten, at de stillede garantier ikke længere ønskes med den virkning, at garantierne og betaling af provision herefter bortfalder. Eventuelle krav på betaling i henhold til garantien, som realkreditinstituttet forinden måtte have fremsat, bortfalder ikke, men honoreres, ligesom sådanne betalinger fra statens side fortsat indgår i beregningen af aflønningsprovision.

Hvis realkreditinstituttets option ikke anvendes efter 5 år, kan realkreditinstituttet efter 10 år, efter 15 år osv. fortsat gøre optionen gældende.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.2

Til nr. 12

Efter § 143 stk. 1 er det fastsat, at en række bestemmelser vedr. finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger tilhørende en almen boligorganisation også skal gælde for almene ældreboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution.

Det foreslås i § 143, stk. 1, at § 126 a, også skal gælde for almene ældreboliger tilhørende en selvejende almen ældreboliginstitution.

Til nr. 13

Efter § 143 stk. 2 er det fastsat, at en række bestemmelser vedr. finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger tilhørende en almen boligorganisation også skal gælde for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Det foreslås i § 143, stk. 2, at § 126 a, også skal gælde for almene ældreboliger tilhørende en selvejende almen ældreboliginstitution.

Til nr. 14

Med hjemmel i tekstanmærkning nr. 136, 137 og 138 til § 28 på finansloven for 2018 har transport-, bygnings- og boligministeren udstedt bekendtgørelse nr. xx af yy 2018 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Bekendtgørelse fastsætter regler for administrationen af statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision. Det er fastsat til hvilke lån der kan stilles 100 pct. garanti, beregningsgrundlag for garanti- og aflønningsprovision, hvilke oplysninger Udbetaling Danmark kan kræve af kreditinstitutterne, tidsfrister samt regler for tilbagebetaling af aflønningsprovision.

Udbetaling Danmark meddeler konkret garantierne til de enkelte kreditinstitutter ved at afgive en generel garantierklæring. Kreditinstitutterne beregner selv garanti- og aflønningsprovisionen og indbetaler provisionerne til Udbetaling Danmark. En gang årligt udarbejdes revisorerklæring om, at provisionerne er opgjort overensstemmelse med bekendtgørelsen. Revisorerklæringen sendes til Udbetaling Danmark. Det er endvidere fastsat, at kreditinstitutter, som yder lån med 100 pct. statsgaranti og betaler garanti- og aflønningsprovision, er forpligtigede til at deltage i femtedelsordningen.

Det foreslås i § 143, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision efter § 126 a.

Bemyndigelsen vil blive anvendt til at udstede en ny bekendtgørelse med hjemmel i almenboligloven, der vil få samme indhold som ovennævnte bekendtgørelse.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1 og 2.2.

Til nr. 15

I henhold til en række bestemmelser i lov om almene boliger m.v. varetager Udbetaling Danmark en række forskelligartede opgaver i tilknytning til den generelle kasse- og regnskabsmæssige forvaltning. Efter lovens § 173, stk. 2, udfører Udbetaling Danmark – når støtten er bevilget og berigtiget – den efterfølgende administration af lån, tilskud og garantier.

Det foreslås at i § 173, stk. 2, udgår 1. pkt. og i stedet indsættes, at når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Udbetaling Danmark den efterfølgende administration af lån, tilskud, differensrente og statslige garantier, herunder garanti- og aflønningsprovision.

Udbetaling Danmark varetager allerede efter gældende regler administrationen udbetalinger og indbetalinger til staten samt statslige garantier efter almenboligloven. Udbetaling Danmark skal således også varetage administration af differensrenten, jf. forslaget § 1, nr. 4, den nye garantibestemmelse § 126 a, jf. § 1, nr. 9.

Til nr. 16

Efter gældende regler, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7, overføres tidligere afgivne statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages i forbindelse med konvertering af lån efter § 179. For det lån, der optages, ydes samme procentvise garanti som for det indfrieede lån. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Optages lån med en højere restgæld, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Det foreslås i § 179, stk. 7, at staten garanterer for lån efter stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 126 a, stk. 2-5 skal være opfyldt.

Forslaget sikrer, at lån med 100 pct. statsgaranti kan anvendes ved konvertering af lån til almene boliger med offentlig støtte og støtte fra Landsbyggefonden.

Garantien omfatter hele lånet og gælder i hele lånets løbetid. Garantien er en selvskyldnergaranti. Om betingelser og vilkår for garantien henvises til bemærkninger til forslaget § 1, nr. 9.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 17

Efter gældende regler, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7, overføres tidligere afgivne statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages i forbindelse med konvertering af lån efter § 179. For det lån, der optages, ydes samme procentvise garanti som for det indfrieede lån. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Optages lån med en højere restgæld, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Det foreslås at i § 179, stk. 7 som bliver til stk. 8, indsættes 5. pkt., således at de kommunale og regionale garantier stilles som regaranti over for staten, når staten garanterer for lånet efter den foreslåede stk. 7, jf. forslaget § 1, nr. 16.

Lovændringen vil få den virkning, at staten overtager kreditinstitutternes risiko, fordi staten fremover garanterer 100 pct. for udlånene, når der konverteres til realkreditlån med 100 pct. statsgaranti. Kreditinstitutterne vil ikke have en kreditrisiko på selve lånene.

Lovændringen vil yderligere få den virkning, at kommunerne og regionerne regaranterer en del af udlånet til de almene boliger over for staten, fordi staten påtager sig kreditinstitutternes risiko.

Når lånet ikke ydes som realkreditlån med 100 pct. statsgaranti stiller kommuner og regioner garantierne direkte overfor kreditinstituttet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 18

Ændringen er redaktionel.

Til § 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

Til § 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.