



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget  
Folketinget

Dato 15. maj 2018  
J. nr. 2018-2325

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 8. maj stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L 206 – Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Roger Courage Matthisen (ALT).

### Spørgsmål nr. 9:

I grundlaget for lovforslaget anslås omlægning til statsgaranterede lån til en rentebesparelse på ca. 1 pct. af restgælden på de almene boligafdelingers lån til etablering og renovering, der omlægges til statsgaranterede lån.

Ministeren bedes redegøre for, hvilke typer af lån staten ønsker at benytte med de nye statsgaranterede lån, herunder især om disse lån er rentetilpasningslån eller fastforrentede lån. Såfremt rentetilpasningslån vælges, ønskes refinansieringsperioden oplyst. Ministeren bedes ligeledes redegøre for, på baggrund af hvilke lån uden statsgaranti de fiktive bruttoydelser, som boligafdelingerne opkræves i henhold til L 206, tænkes etableret. Alternativet går ud fra, at boligafdelingernes betaling sker på baggrund af lån af samme type for så vidt angår rentetilpasningsperiode og/eller ensartede fastforrentede lån, alle med samme risikoprofil for låntager, hvilket ministeren bedes bekræfte.

### Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser:

"I Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens meddelse til fondsbørsen (NASDAQ) den 11. december 2017 oplyses, at der ved overgangen til den nye almene finansieringsmodel med 100 pct. statsgaranti vil blive benyttet 10-årige rentetilpasningslån. Om fremgangsmåden ved fastsættelse af lånetype henvises til svar på spørgsmål 7.

Det følger af lovforslaget, at de besparelser, der kan tilskrives den statslige garanti på 100 pct., tilfalder staten.

Lovforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at udformningen af den nye finansieringsmodel er i overensstemmelse hermed.



Derfor foreslås, at *Landsbyggefondens refusion* beregnes svarende til, at nybyggeriet havde været finansieret med realkreditlån uden statsgaranti. Hvordan refusionen fremover skal beregnes er beskrevet i lovforslagets bemærkninger til nr. 5. Heraf fremgår blandt andet: ”Ved tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct. skal forstås, at f.eks. 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.”

Derudover foreslås indført en *differensrentebetaling*, som beregnes én gang årligt for hele den fondsstøttede portefølje af statsgaranterede lån under ét. Differensrentebetalingen beregnes som det beløb, Landsbyggefonden sparer i ydelsesstøtte ved at kunne anvende lån med 100 pct. statsgaranti i stedet for realkreditlån uden statsgaranti, hvilket er beskrevet i lovforslagets bemærkninger til nr. 6. Beregningerne baserer sig blandt andet på, at der anvendes den effektive rente på henholdsvis en statsgaranteret obligation og en realkreditobligation uden statsgaranti, hvor begge obligationer har en varighed (et udtryk for renterisikoen), som svarer til gennemsnittet for den omfattede låneportefølje. Det sikrer, at beregningerne baserer sig på lån med samme risikoprofil.

Det bemærkes, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i høringsnotat til L 206 (TRU, L 206, bilag 1) har tilkendegivet, at styrelsen forud for den første beregning af differensrenten pr. 1. oktober 2018 vil udarbejde et papir, som udførligt dokumenterer den anvendte beregningsmetode. Det skal sikre, at der skabes gennemsigtighed omkring beregningerne.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 6 for et eksempel på beregning af differensrentebetalingen”.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen