

Velfærdsministeriet  
Almene boliger  
J.nr. 2007-2227  
pel/kag

30. januar 2008

### Høringsnotat vedrørende

#### Forslag til

**Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed (Finansiering af støttet boligbyggeri med særligt dækkede obligationer)**

#### 1. Indledning

Lovforslaget har i perioden den 17. december 2007 til den 16. januar 2008 været i høring hos følgende organisationer og myndigheder:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggematerialebranchen, Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Regioner, De Samvirkende Invalideorganisationer, Det centrale Handicapråd, Finansministeriet, Finansrådet, Håndværksrådet, KommuneKredit, KL, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefondens, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Skatteministeriet, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

*Advokatrådet, Byggeskadefonden, ByggematerialeBranchen/Dansk Industri, Danmarks Lejerforeninger, Finansrådet, Landsbyggefondens, Landsforeningen SIND, Socialforskningsinstituttet, Økonomistyrelsen, Ældreboligrådet og Ældremobiliseringen har meddelt, at de ikke har bemærkninger til forslaget.*

#### 2. Garanti i forbindelse med nybyggeri.

*Realkreditrådet foreslår, at den foreslåede garantigrænse i forbindelse med nybyggeri kombineres med en katastrofeklausul, som tager højde for pludselige og markante udsving i markedsværdierne. Boligselskabernes Landsforening (BL) og BAT-kartellet henstiller, at garantien styrkes og foreslår, at der ydes supplerende garantier i tilfælde, hvor garantien viser sig utilstrækkelig. BL anbefaler, at der om halvandet år laves en analyse af, om anvendelse af SDO-lån ikke fører til højere huslejer.*

#### Kommentar:

Som det fremgår af lovforslaget, foreslås garantien i forbindelse med nybyggeri ændret, således at den fremover vil dække den del af det støttede lån, som ved låneoptagelsen overstiger 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Ifølge SDO-lovgivningen må belåningsgraden uden offentlig garanti ikke på noget tidspunkt i lånets løbetid overstige 80 pct. af ejendomsværdien. Med en garanti-grænse på 60 pct. er der således plads til forholdsvis store udsving i ejendommens markedsværdi. Den foreslåede garanti svarer typisk til en fordobling af garantien, således at den nu udgør op til 50 pct. af lånet. På den baggrund er det opfattelsen, at garantien er tilstrækkelig robust over for udsving i markedsværdierne. Hertil kommer, at risikoen for at overskride lånegrænsen alt andet lige reduceres i takt med, at lånene afdrages.

På den baggrund ses der ikke at være baggrund for hverken en katastrofeklausul eller for yderligere supplerende garantier.

Generelt i forlængelse heraf og mere specifikt med hensyn til den foreslåede analyse af konsekvenserne af indførelsen af SDO-lån skal det understreges, at det falder inden for ministeriets normale arbejdsopgaver at overvåge udviklingen omkring finansieringen af alment byggeri..

### **3. Supplerende statslig garanti.**

*Realkreditrådet* finder, at den supplerende garanti i forbindelse med refinansiering af eksisterende lån bør udformes, således at den løbende udgør samme andel af lånet og ikke aftrappes i takt med, at lånet afdrages.

#### Kommentar:

Den supplerende garanti til den eksisterende garanti vil alene blive ydet til byggerier, hvor de eksisterende lån ikke er afdraget i et omfang, så lånegrænsen kan overholdes. På den baggrund er det fundet rimeligt, at den supplerende garanti langsomt aftrappes i takt med låneafviklingen. Det bemærkes, at den eksisterende garanti i hele lånets løbetid vil udgøre samme andel af lånet, som den oprindelige garanti udgjorde af lånets hovedstol.

### **4. Gebyrer m.v.**

*Realkreditrådet* finder generelt, at adgangen til at godkende satser for gebyrer m.v. strider mod markedsmekanismene, men forudsætter, at den gældende adgang til at godkende realkreditinstitutternes gebyrer m.v. udbredes til også at omfatte pengeinstitutterne.

#### Kommentar:

På baggrund af det daværende Socialministeriums undersøgelse af konkurrencen i forbindelse med finansieringen af alment byggeri, jf. ”Realkreditgebyrbetalingen i den almene boligsektor – en undersøgelse af gebyromlægningen i 2000” (Socialministeriet 2006) er det vurderingen, at der er behov for at gennemføre initiativer med henblik på en yderligere styrkelse af konkurrencen omkring finansieringen før en ophævelse af gebyrbestemmelserne kan komme på tale. Det fremgik bl.a., at der i alle lånesager opkræves det maksimale bidrag på 0,27 pct. af hovedstolen. Overvejelser om yderligere initiativer til styrkelse

af konkurrencen indgår i arbejdet i Udvalget vedrørende den fremtidige styring af den almene boligsektor.

Det foreslås, at der i lovforslaget indføres en adgang for økonomi- og erhvervsministeren til at godkende satser for gebyrer m.v. statsstøttede lån baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. Hermed sikres det, at satser for gebyrer m.v. for alle statsstøttede lån til alment byggeri og friplejeboliger, herunder lån, der ydes af pengeinstitutter, fortsat skal godkendes.

### **5. Lån uden pant i ejendommen**

*BL, BAT-kartellet og KommuneKredit* foreslår der bør åbnes for at yde fuldt garanterede lån til alment byggeri uden tinglyst pant i ejendommen, hvorved der vil kunne spares tinglysningsafgift.

#### Kommentar:

Hvis det garanterede lån ikke er tinglyst, vil kommunens stilling alt andet lige blive forringet ved en evt. indfrielse af garantien. På den baggrund fastholdes kravet om tinglyst pant.

### **6. Konkurrence om finansieringen**

*BL, Dansk Byggeri, KommuneKredit og KL* finder, at der bør åbnes for yderligere konkurrence om finansiering af det støttede byggeri. Der henvises til det afsnit i økonomiaftalen for 2008 mellem regeringen og KL, hvor det er aftalt at undersøge konsekvenserne af en ordning, hvor kommunerne får mulighed for at yde garanti for lån til finansiering af alment boligbyggeri med henblik på, at långiverkredsen kan udvides, og finansieringen af det almene byggeri herved kan billiggøres. Der peges i den forbindelse på KommuneKredit som en mulig långiver. Endvidere peger *Dansk Byggeri* på, at lovforslaget ikke udnytter de muligheder, som SDO-lån ellers giver til f.eks. at forlænge løbetiden for lånene og dermed skabe billigere finansiering af almene boliger.

#### Kommentar:

Overvejelserne vedrørende det nævnte punkt i kommuneaftalen pågår fortsat. Det skal bl.a. overvejes, hvordan alle involverede parter fælles interesse i løsning af problemerne i en låntagende afdeling kan opretholdes. Endvidere skal det vurderes om en sådan ordning kan udformes, så den er i overensstemmelse med de konkurrenceretlige regler og EUs kapitaldækningsdirektiv.

Når den nævnte undersøgelse er tilendebragt i løbet af foråret, vil der blive taget stilling til en udvidelse af långiverkredsen med KommuneKredit.

Efter gældende regler udgør den maksimale løbetid for lån til alment nybyggeri 35 år. En forlængelse heraf ligger udenfor rammerne af nærværende følgelovforslag, da det vil indebære en mere grundlæggende ændring af den eksisterende finansieringsmodel. Regeringen er, som det fremgår af regeringsgrundlaget, opmærksom på denne problemstilling, og den behandles af Udvalget vedrørende den fremtidige styring af den almene boligsektor, hvor det af kommissoriet fremgår, at udvalget skal afdække mulighederne og forudsætningerne for en

ændring af nybyggeriets finansiering, som nedsætter startlejen og tilgodeser behovet for tryghed for lejerne.

### **7. Økonomiske konsekvenser**

KL finder, at det er problematisk, at kommunerne i forbindelse med SDO-låne skal yde en garanti, som er dobbelt så høj som i dag, mens det er staten, der vil få gevinsten ved indførelsen af SDO-lån. *Dansk Byggeri* finder, at den forøgede kommunale garantistillelse i det omfang, den vil forøge kommunernes finansieringsomkostninger ved at bygge almene boliger, kan medvirke til at gøre kommunerne mere tilbageholdende med at bygge almene boliger.

#### Kommentar:

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

På den baggrund må det vurderes, at indfrielse af ydede garantier vil forekomme yderst sjældent, hvorfor det forøgede garantiomfang ikke forventes at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne.

### **8. Tekniske bemærkninger**

Økonomi- og Erhvervsministeriet har en række teknisk prægede bemærkninger, som er søgt indarbejdet i lovforslaget.