

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat

Dato 8. marts 2018

Høringsnotat

Notat om de indkomne hørings svar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen hørte den 19. januar 2018 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over 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). Høringsfristen udløb den 16. februar 2018. Udkastet til lovforslaget har også været offentliggjort på Høringsportalen.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

BL- Danmarks Almene Boliger, Dansk Byggeri, Danske Studerendes Fællesråd, Finans Danmark, KL, Landsbyggefonden, Psykiatrifonden, Udbetaling Danmark.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Landsforeningen Ældre Sagen, LOS, Rådet for Socialt Udsatte, SMVdanmark.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet hørings svar til lovforslaget:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Nationalbank, Dansk Erhverv, Danske Lejere, Dansk Ung-

Dato 8. marts 2018

doms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Ark (Arkitektforeningen), Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-Fonden, Rådet for Etniske Minoriteter, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, TEKNIQ.

4. Øvrige høringsvar

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ikke modtaget høringsvar fra høringsparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringsvar til det fremsatte lovforslag samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg.

1. Statsgaranti på lån til finansiering af byggeri og renowing af almene boliger

BL- Danmarks Almene Boliger (BL) anerkender den gode løsning, der er opnået med statsgaranterede realkreditobligationer til finansiering af støttede lån, idet realkreditmarkedets effektive låneadministration kombineres med de statslige fordele af en fuld statsgaranti i forhold til udgifterne til ydelsesstøtte. BL har noteret sig, at det i lovforslaget klart anføres, at anvendelsen af statsgaranterede realkreditobligationer ikke vil føre til ekstra udgifter for hverken beboerne eller for Landsbyggefonden.

Dato 8. marts 2018

Dansk Byggeri støtter op om den model, for finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer, som er beskrevet i lovforslaget.

Danske Studerendes Fællesråd (DSF) forholder sig positivt til lovforslaget i forhold til, at staten vil yde garanti på lån til finansiering af byggeri og reovering af almene boliger. DSF mener, at det vil øge sikkerheden bag lånene samt på sigt gøre det nemmere og mere gennemsigtigt at låne til at bygge almene boliger og reovere almene boliger. I den forbindelse har DSF også en forhåbning om, at lovforslaget på sigt vil øge antallet af almene nybyggerier.

Finans Danmark er meget tilfredse med, at det i efteråret lykkedes at blive enige om en ny model, der omfatter en statsgaranti for realkreditlån til almene boliger.

KL finder generelt, at lovforslaget om finansiering af den almene boligsektor er mere hensigtsmæssigt end det oprindelige forslag.

Landsbyggefonden bemærker, at det fremgår af lovforslaget, at stort set alle støttede lån vil være omfattet af ændringerne herunder tidligere grundkapitallån, lån med omprioritering og rentesikring samt reoveringsstøttelån efter almenboliglovens § 91 og lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler efter almenboliglovens § 98 a. Lån til finansiering af ekstraordinære reoveringsarbejder efter almenboliglovens § 98 indgår dog ikke.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Finans Danmark bemærker, at det forekommer uklart, hvilke situationer henholdsvis hvilke konkrete lån der tænkes omfattet af formuleringer: " Når lånet ikke ydes som lån med 100 pct. statsgaranti... ", samt "Når staten ikke stiller garanti for lånet... ". *Finans Danmark* finder, at kreditinstitutterne ikke umiddelbart har mulighed for at identificere de i lovforslagslagets § 126 a, stk. 3 anførte lån, da institutternes systematisering af lån ikke er foretaget på paragrafniveau. Det indebærer, at institutterne har behov for en skematisk oversigt eller lignende over hvilke lån, der henhører under de anførte bestemmelser. *Finans Danmark* stiller forslag om at indgå i en dialog, der skal afklare hvilke lån, som omfattes.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen er allerede i dialog med *Finans Danmark* om at få udarbejdet en oversigt til kreditinstitutterne, over hvilke lån der henhører under de anførte bestemmelser. Ovennævnte høringssvar fra *Finans Danmark* giver ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Finans Danmark finder, at udtrykket "kan", som anvendes i formuleringen " Staten kan garantere... ", herunder i lovforslaget § 179, stk. 7 er uklart. *Finans Danmark* foreslår, at bemærkningerne suppleres med

Dato 8. marts 2018

en nærmere beskrivelse, at hvis særlige forhold er opfyldt, stilles der en statsgaranti.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det fremgår af lovbestemmelserne, at det er en betingelse for statsgarantien, at de betingelser og vilkår for statsgarantien, der fremgår af den foreslåede § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.

For at undgå enhver tvivl giver det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark dog anledning til at ændre i lovforslaget.

Finans Danmark finder, at i § 126 a, stk. 1, (§ 128 a, stk. 1 i de fremsatte lovforslag) skal tilføjes: " og meddeles som en selvskyldnerkaution på vegne af staten". *Finans Danmark* foreslår, at det bør fremgå klart og tydeligt alle relevante steder i lovbemærkningerne, at der er tale om en selvskyldnerkaution fra statens side.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra *Finans Danmark* ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi det fremgår tydeligt af bemærkningerne til lovforslaget, at garantien efter almenboliglovens § 128 a, stk. 1 meddeles som en selvskyldnerkaution på vegne af staten.

Finans Danmark bemærker, at det er uklart, hvorvidt merinvesteringer, der fortages med henblik på at boliger kan opfylde energikravene for bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet 2015, er omfattet af lovforslagsudkastet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, 2. pkt., at merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud. Lån til merinvesteringer efter § 115 a er omfattet af garantien, når investeringen godkendes i tilknytning til et tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 1-6. Lån til merinvesteringer i ungdomsboliger i tilknytning til et tilsagn efter almenboliglovens § 117, stk. 1, er derimod ikke omfattet af garantien.

Ovennævnte høringssvar fra *Finans Danmark* giver anledning til at ændre i bemærkningerne til lovforslaget.

Finans Danmark finder, at der er behov for en særskilt afklaring af, om støttede ungdomsboliger er omfattet af ordningen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at "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". Støttede ungdomsboliger, som ikke er almene, er således ikke omfattet af ordningen. Høringssvaret fra *Finans Danmark* giver ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Dato 8. marts 2018

Desuden bemærker *Finans Danmark* at i de specielle bemærkninger til § 143 bør 2. afsnit ændres til følgende: " Det foreslås i § 143, stk. 2, at § 126 a (§ 128 a i det fremsatte lovforslag) også skal gælde for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende almen ungdomsboliginstitution. "

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra *Finans Danmark* ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at lovforslagets § 128 a også gælder for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Udbetaling Danmark bemærker, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at staten både skal garantere for de udbudte lån (kreditinstitutterne) og obligationerne (obligationsejerne). Af lovudkastet synes der alene at være etableret hjemmel til at stille statsgaranti for selve lånene og ikke statsgaranti for obligationerne.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at der på finansloven for 2018 er etableret hjemmel for finansministeren til at stille statsgaranti for obligationerne i henhold til tekstanmærkningen nr. 137, ad § 28.81.09, som bemyndiger finansministeren til at udstede bekendtgørelse om statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger, hvoraf det vil fremgå, at *Udbetaling Danmark* skal administrere statsgarantien på obligationerne. Ovennævnte høringssvar fra *Udbetaling Danmark* har givet anledning til at ændre i lovforslaget, således det fremgår, at *Udbetaling Danmark* også administrerer garantier på obligationer.

Udbetaling Danmark finder, at det ikke fremgår af lovudkastet, at lån til reovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91 og lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a er omfattet af § 126 a, stk. 1 (§ 128 a, stk. 1, i det fremsatte lovforslag).

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at statsgaranti til lån til reovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91 stilles efter den foreslåede § 91, stk. 6, og statsgaranti til frikøb af tilbagekøbsklausuler stilles efter § 98, stk. 5.

Det ovennævnte høringssvar fra *Udbetaling Danmark* giver ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Udbetaling Danmark bemærker, at lovforslagets § 126 a, stk. 4 og 5 (§ 128 a, stk. 4 og 5 i det fremsatte lovforslag) ikke omfatter lån med statsgaranti efter § 91, nyt stk. 6 og § 98 a, stk. 5 nyt punktum, samt lån efter § 179, nyt stk. 7.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det fremgår af lovforslagets § 91, nyt stk. 6 og lån efter § 179, nyt stk. 7, at be-

Dato 8. marts 2018

tingelser og vilkår i § 128, stk. 2-5, skal være opfyldt i § 98 a, stk. 5 nyt punktum, fremgår at garantien stilles efter § 128 a, stk. 1, hvor betingelser og vilkår i § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.

Ovennævnte høringssvar fra Udbetaling Danmark giver ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Psykiatrifonden bemærker, at lovforslaget ikke forringer forholdene for lejerne i den almene boligmasse. Psykiatrifonden anbefaler, at provenuet fra faldende finansieringsomkostninger anvendes til gode for lejerne i de almene boliger.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Psykiatrifonden ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at besparelserne ved den nye finansieringsmodel vil tilfalde staten, idet staten stadig bærer renterisikoen for lånene. Samtidigt skal der sikres, 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, hvilket medfører uændret husleje i almenboligsektoren.

Finans Danmark foreslår, at det bør fremgå af lovforslaget, at de eksisterende garantier stillet af kommune og regioner automatisk vil skifte status til at være regarantier stillet over for staten i takt med, at eksisterende lån overgår til den nye finansieringsmodel. Finans Danmark bemærker, at det bør tillige fremgå, at der i relation til nye lånesager skal udarbejdes egentlige regarantidokumenter.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark giver anledning til at ændre i bemærkningerne til lovforslaget, således at der indføres en præcisering af, at de eksisterende garantier stillet af kommune og regioner automatisk vil skifte status til at være regarantier stillet over for staten i takt med, at eksisterende lån overgår til den nye finansieringsmodel, samt at der i relation til nye lånesager skal udarbejdes egentlige regarantidokumenter.

Finans Danmark bemærker, at formuleringen i lovforslagets § 91, stk. 7, 1. pkt. "kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6" konsekvensrettes til "kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 8".

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark giver anledning til at ændre i formuleringen i lovforslagets § 91, stk. 7, 1. pkt. "kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6" som konsekvensrettes til "kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 8".

Finans Danmark bemærker, at af de specielle bemærkninger til § 126 a (§ 128 a i det fremsatte lovforslag) fremgår bl.a. følgende: "Sta-

Dato 8. marts 2018

tens garanti er en selvskyldnerkaution. Det forventes at udstede en kautionserklæring til kreditinstitutterne, hvor (...) ". Finans Danmark foreslår, at sidste sætning ændres til: " Der udstedes til hvert kreditinstitut en kautionserklæring, hvor (...). "

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark giver anledning til at ændre i bemærkningerne til lovforslaget, således at der præciseres, at der udstedes til hvert kreditinstitut en kautionserklæring.

Finans Danmark bemærker, at i lovforslagets § 126 a, stk. 2 (§ 128 a i det fremsatte lovforslag) bør der efter " udelukkende ydes lån " indsættes: " med fuld statsgaranti i løbetiden ", samt efter "... en serie med seriereservefond " bør der tilføjes: " eller en gruppe af fælleshæftende serier med fælles seriereservefond (kapitalcenter). "

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark giver anledning til at ændre i lovforslagets § 128 a, stk. 2, således at § 128 a, stk. 2 formuleres:

"Stk. 2. Det er en betingelse for garantien efter stk. 1, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond henholdsvis fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden. "

Finans Danmark bemærker, at i de almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.1, om garantiprovision, bør det fremgå, at for lån, der ikke er konverteret, beregnes provisionen af hovedstolen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark giver anledning til at ændre i bemærkningerne til lovforslaget, således at der præciseres, at for lån, der ikke er konverteret, beregnes garantiprovisionen af hovedstolen.

Finans Danmark bemærker, at i de specielle bemærkninger til § 126 a (§ 128 a i det fremsatte lovforslag) er anført, at " Et kreditinstitut skal senest den 10. januar i året sende en oversigt over de kommunale og statslige garantiforpligtelser på lånene pr. 31. december året før til staten. "

Finans Danmark finder, at det ikke er teknisk muligt for institutterne at udarbejde og levere oversigten over de kommunale og statslige garantiforpligtelser allerede 10. januar.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark giver anledning til at ændre i bemærkningerne til lovforslaget, således at et kreditinstitut senest

Dato 8. marts 2018

den 20. januar i året skal sende en oversigt over de kommunale og statslige garantiforpligtigelser på lånene pr. 31. december året før til staten.

2. Sikring af kreditkvaliteten ved hjælp af aflønningsprovisionen og femtedelsordningen

DSF og Dansk Byggeri støtter forslaget.

KL noterer sig, at kreditinstitutter, der yder lån med garanti, er forpligtede til at deltage i løsningen af nødlidende boligafdelingers problem efter den gældende praksis med femtedelsordningen. KL finder det hensigtsmæssigt, at kreditinstitutterne fortsat skal medvirke til at finansiere en eventuel nedrivning, således at de ligesom i dag har et økonomisk incitament til at foretage en grundig og realistisk kreditvurdering af boligafdelingerne.

Finans Danmark foreslår, at i afsnit 2.2.1 vedrørende Gældende ret i bemærkningerne til lovforslaget bør tilføjes:

" Femtedelsordningen videreføres efter nuværende praksis, hvor kreditinstituttet fra sag til sag vurderer, om projektet kreditmæssigt og forretningsmæssigt samlet set er hensigtsmæssigt, og om instituttet dermed vil deltage med en femtedel. "

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal på baggrund af høringssvarene om femtedelsordningen samlet bemærke, at høringssvarene giver anledning til ændringer af bemærkningerne til lovforslaget, således at der præciseres, at femtedelsordningen videreføres efter nuværende praksis, hvor kreditinstituttet fra sag til sag vurderer, om projektet kreditmæssigt og forretningsmæssigt samlet set er hensigtsmæssigt, og om instituttet dermed vil deltage med en femtedel.

Finans Danmark bemærker, at der er behov for en nærmere afklaring af, hvad der ligger i ordene " tab opstået i samme år" henholdsvis " anvendt til dækning af tab" i lovforslagets § 126 a, stk. 5 (§ 128 a, stk. 5, i det fremsatte lovforslag), således at der er fuld klarhed over opgørelsesmetoden.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Finans Danmark ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget samt af bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger, hvordan statens tab på de meddelte statsgarantier opgøres.

Dato 8. marts 2018

Finans Danmark bemærker, at lovforslagets § 173, stk. 2, ikke skal skabe tvivl om, at institutterne skal forestå beregningen af garanti- og aflønningsprovisionen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra *Finans Danmark* ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, samt af bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger, at kreditinstitutterne skal forestå beregningen af garanti- og aflønningsprovisionen.

Udbetaling Danmark bemærker, at i lovforslagets § 126 a, stk. 5 (§ 128 a, stk. 5, i det fremsatte lovforslag), fremgår det, at den til staten betalte aflønningsprovision for et finansår skal tilbagebetales til det enkelte kreditinstitut fratrukket eventuelle tab opstået samme år. *Udbetaling Danmark* finder, at det er nødvendigt at afklare opgavesplit, periodisering, hvilke rolle og metoder/ processer den årlige tabsopgørelse skal ske efter i forhold til staten, kreditinstitutterne og de kommunale og regionale garantier.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra *Udbetaling Danmark* ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi *Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen* vil udarbejde en procedurepapir, som vil regulere disse forhold.

Udbetaling Danmark foreslår, at i lovforslagets § 173, stk. 2, 1.pkt. indsættes efter "differensrente og statslige garantier, herunder garanti- og aflønningsprovision" opgaverne "inklusive tabsberegningen og tilbagebetalingen til kreditinstitutterne".

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra *Udbetaling Danmark* ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi en beskrivelse af *Udbetaling Danmark*'s opgaver fremgår af bemærkningerne til lovforslaget samt af bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

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

DSF og Dansk Byggeri støtter forslaget.

BL bemærker at, hvis der afskaffes mulighed for bindingsperioder og dermed mulighed for at udbyde byggelån og realkreditlån sammen i fremtiden, vil det forøge huslejen for de almene beboere. *BL* bemærker, at i dag er det allerede muligt for boligselskaberne at optage realkreditlån og byggelån separat, men man gør det ofte ikke, fordi den samlede pris for beboerne bliver for høj.

Dato 8. marts 2018

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at 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, medmindre låntager betaler en kompensation til långiver. Klausulerne hindrer gennemsigtigheden i konkurrencen mellem kreditinstitutterne om at tilbyde lån til finansiering af almene boliger. Et forbud mod bindingsklausuler vil kunne fremme konkurrencen mellem kreditinstitutterne om de lavest mulige løbende bidrag på lånene og er samtidig ikke til hinder for samlet udbud af byggelån og statsgaranteret realkreditlån.

Ovennævnte høringssvar fra BL giver ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

4. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte og differensrente vedrørende reoveringslån støttet af Landsbyggefondens med 100 pct. statsgaranti

DSF og Dansk Byggeri støtter forslaget.

Landsbyggefondens finder, at i lighed med beregningen af differensrenten vedrørende reoveringslån, bør der sikres gennemsigtige beregninger af differensrenten vedrørende lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler, så *Landsbyggefondens* har mulighed for at indregne de forventede udgifter til differensrente i fondens langtidsbudgetter.

BL bemærker, at beregningsforudsætningerne omkring opgørelsen af differensrenten i forhold til *Landsbyggefondens* bør være helt gennemsigtige, således at der ikke kan opstå usikkerhed omkring opgørelserne.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal på baggrund af høringssvarene om gennemsigtige beregninger af differensrenten samlet bemærke, at der ikke findes, at en sådan præcisering er nødvendig, da beregningen vil ske efter gængse metoder, som samtidig er vanskelige at omsætte til en bestemmelse i et lovforslag. *Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen* vil forud for den første beregning af differensrenten pr. 1. oktober 2018 udarbejde et papir, som udførligt dokumenterer den anvendte beregningsmetode. Herefter vil *Landsbyggefondens* således have mulighed for at kontrollere *Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens* beregninger, ligesom *Landsbyggefondens* vil have mulighed for at estimere de forventede fremtidige udgifter til differensrenten til brug for langtidsbudgettet.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Landsbyggefondens bemærker, at der i lovforslaget ikke fremgår ændringer i forhold til fastsættelsen af en øvre grænse for reguleringen

Dato 8. marts 2018

af beboerbetalingen for støttede renoveringslån og lån med rentesikring, jf. almenboliglovens § 91, stk. 3 og § 179, stk. 1-6.

Landsbyggefonden forventes at få en reduktion i udgifterne til ydelsesstøtte, som følge af omlægningen til statsgaranterede lån, idet ydelsen forventes at falde. Landsbyggefonden bemærker, at Landsbyggefonden dog samtidig skal betale en differensrentebetaling, som beregnes som forskellen mellem den effektive rente på henholdsvis statsgaranterede realkreditobligationer og realkreditobligationer uden statsgaranti med samme varighed, jf. bekendtgørelse om betaling af differensrente mv. Denne differensrente multipliceres på den samlede kontantrestgæld.

Landsbyggefonden vurderer, at der er en mulighed for, at differensrentebetalingen kan være højere end Landsbyggefondens besparelse på ydelsesstøtten, uden at Landsbyggefonden har mulighed for dækning af denne merudgift. Landsbyggefonden kan derfor få en merudgift til støttede renoveringslån mv. som følge af omlægningen til statsgaranterede lån.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Landsbyggefonden giver anledning til at ændre i lovforslaget, således at lovforslagets § 91, stk. 3, 3. og 4. pkt., ophæves og i stedet indsættes: "Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år og derefter, indtil beløbet svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån uden statsgaranti. "

Det foreslås, at lovforslagets § 91, stk. 3, 3. og 4. pkt. ændres, således at der indsættes et loft over beboerbetalingen, som svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån uden statsgaranti. Forslaget ændrer fastsættelsen af den øvre grænse for reguleringen af beboerbetalingen for støttede renoveringslån og lån med rentesikring, jf. lov om almene boliger § 91 stk. 3 og § 179 stk. 1-6.

Forslaget sikrer, at Landsbyggefonden ikke vil få en merudgift til støttede renoveringslån mv., som følge af omlægningen til statsgaranterede lån.

Udbetaling Danmark finder at i lovforslagets § 1, nr. 9 (§ 1, nr. 6 i det fremsatte lovforslag), skal der erstattes formuleringen "beregning og opkrævning af differensrente efter § 94 a" med "beregning og opkrævning af differensrente efter § 94 a samt Udbetaling Danmarks administration heraf".

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra Udbetaling Danmark ikke giver anledning til at ændre i lovforslaget, fordi en beskrivelse af Udbetaling Danmarks opgaver fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, samt af bekendtgø-

relse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

5. Ad økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Finans Danmark finder, at tilretning af kreditinstitutternes it-systemer ikke vil medføre begrænsede administrative engangsomkostninger. Kreditinstitutterne vurderer, at de nødvendige tilretninger og udvikling vil koste et millionbeløb.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at det ovennævnte høringssvar fra *Finans Danmark* ikke giver anledning til ændring af lovforslagets bemærkninger.

Dato 8. marts 2018

Bilag 1

Høringsliste vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af særlige statsgaranterede realkreditobligationer)

Advokatrådet

Advokatsamfundet

Akademisk Arkitektforening

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd

ATP-ejendomme

BAT-Kartellet

Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger

BL- Danmarks Almene Boliger

BOSAM

Byfornyelsesrådet

Byggeskedefonden

Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse

Byggesocietetet

Bygherreforeningen i Danmark

Danmarks Lejerforeninger

Danmarks Nationalbank

Dansk Byggeri

Dansk Erhverv

Dansk Ungdoms Fællesråd

Danske Advokater

Danske Ark (Arkitektforeningen)

Danske arkitektvirksomheder

Danske Handicaporganisationer

Danske Lejere

Danske Regioner

Danske Studerendes Fællesråd

Danske Udlejere

Danske Ældreråd

Datatilsynet

Den Danske Dommerforening

Det Centrale Handicapråd

DI

Ejendomsforeningen Danmark

Finans Danmark

Finanstilsynet

Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer

Foreningen Danske Revisorer

Foreningen til boliger for ældre og enlige

Forsikring og Pension

Frivilligrådet

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
Håndværksrådet

KL

Kollegiekontorerne i Danmark

Kommunekredit

Kommunernes Landsforening

Kommunernes Revision – BDO

Landdistrikternes Fællesråd

Dato 8. marts 2018

Landsbyggefonden

Landsforeningen Ældre Sagen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

LOS

OK-Fonden

Psykiatrifonden

Rådet for Etniske Minoriteter

Rådet for Socialt Udsatte

SAND De hjemløses Landsorganisation

SBi/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)

Selveje Danmark

TEKNIQ

Udbetaling Danmark