

Lovforslag nr. L 62. Fremsat den 30. januar 2008 af velfærdsministeren (Karen Jespersen)

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

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

1. I § 20, stk. 1, nr. 6, § 73, stk. 3, 3. pkt., to steder i § 91, stk. 4, 1. pkt., § 91, stk. 4, 2. og 3. pkt., samt § 100, stk. 3 og stk. 8, 2. pkt., ændres »realkreditlånet« til: »lånet«.

2. I § 20, stk. 1, nr. 8, § 27, stk. 6, 2. pkt., § 29, stk. 1, nr. 4, § 73, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 75 q, stk. 5, 1. pkt., og stk. 7, 1. pkt., § 91, stk. 1, 1. pkt., stk. 3, 1. pkt., og to steder i stk. 3, 4. pkt., § 96 b, stk. 1, 1. pkt., § 96 c, stk. 2, § 98 b, stk. 3, § 100, stk. 2, 1. pkt., og to steder i stk. 2, 4. pkt., § 116, stk. 3, 2. pkt., § 118, stk. 1 og 2, og § 157, stk. 2, 1. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån«.

3. § 20, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I det omfang dispositionsfonden anvendes til ydelsesstøtte til lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., optaget til finansiering af en afdelings udgifter til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring, kan kommunalbestyrelsen yde garanti. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

4. I § 73, stk. 2, 3. pkt., ændres »Realkreditlånet« til: »Lånet«.

5. § 91, stk. 5 og 6, affattes således:

»Stk. 5. Velfærdsministeren fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 1. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Stk. 6. Det er en forudsætning for støtte efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

6. § 98, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

7. I § 98 a, stk. 4, 1. pkt., § 157, stk. 1, § 160 n, stk. 1, 1. pkt., § 179, stk. 1, 2. pkt., § 179, stk. 9, 2. pkt., og § 179 a, stk. 3, 2. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt.,«.

8. I § 179, stk. 5, og § 179 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »realkreditlån.« til: »lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt.«.

9. § 98 a, stk. 4, 3.-5. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Kommunalbestyrelsen kan garantere for de optagne lån. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

10. § 100, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån efter stk. 2. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

11. I § 112, 1. pkt., ændres »realkreditinstitutterne« til: »kreditinstitutterne«.

12. § 118, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Velfærdsministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år. Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

13. I § 124, stk. 1, ændres »realkreditinstitutter« til: »kreditinstitutter efter § 16 a i lov om finansiel virksomhed«.

14. § 127, 1. pkt., affattes således:

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

15. Efter § 127 indsættes:

»§ 127 a. Staten yder supplerende garanti for lån i boliger, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov, den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggerilovgivning eller lov om boliger for ældre og personer med handicap, som er meddelt inden den 15. marts 2008, hvortil der ydes eller er ydet offentlig garanti i henhold til bestemmelserne herom i den nævnte lovgivning og som overgår til eller optages som lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Den supplerende garanti omfatter den del af restgælden, som har pantessikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets overgang eller optagelse, og som ikke dækkes af anden offentlig garanti. Den del af restgælden, som ikke omfattes af en garanti, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.«

16. § 129, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Låntagers betaling på lån, jf. §§ 118 og 119, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum.«

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

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

19. § 157, stk. 3 og 4, affattes således:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan garantere for lån efter stk. 1 og 2. For friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, og for byggeri omdannet til friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 9, kan staten påtage sig den garanti, som er nævnt i 1. pkt. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.

Stk. 4. Velfærdsministeren fastsætter efter forhandling med fonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 2. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

20. § 160 e, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.«

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

22. § 162 affattes således:

»§ 162. Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garanti for lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., til tilvejebringelse af lokaler til brug for sociale tilbud efter § 161. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

§ 2

I lov nr. 90 af 31. januar 2007 om friplejeboliger, som ændret ved § 2 i lov nr. 547 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1 og 2, 1. pkt., § 45, 1. pkt., § 46, stk. 2, 2. og 3. pkt., og § 84, stk. 8, ændres »realkreditlån« til: »lån«.

2. I § 12 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. De lån, som er nævnt i stk. 1, skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

3. I § 12, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »real-kreditlånet« til: »lånet«.

4. I § 13, stk. 1, ændres »§ 12, stk. 2 og 3« til: »§ 12, stk. 2 og 4«.

5. I § 20 ændres i 1. pkt. »realkreditlån« til: »lån«, »65 pct.« ændres til: »60 pct.«, og 2. pkt. ophæves.

6. Efter § 24 indsættes før overskriften:

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

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

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

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

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

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

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

12. I § 74, stk. 5, § 76, stk. 6, § 77, stk. 4, § 79, stk. 4, § 81, stk. 3, § 82, stk. 3, og § 93, stk. 5, ændres »Realkreditinstituttet« til: »Kreditinstituttet«.

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

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

statslige garantiforpligtelser efter § 22, stk. 1 eller 2, og § 24 a«.

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

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

17. I § 84, stk. 8, ændres »realkreditinstituttet« til: »kreditinstituttet«.

§ 3

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1412 af 10. december 2007 foretages følgende ændringer:

1. § 10, stk. 4, nr. 1, ophæves.

Nr. 2 og 3 bliver herefter nr. 1 og 2.

2. § 15 ophæves.

§ 4

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 1413 af 10. december 2007, foretages følgende ændring:

1. Efter § 345 indsættes:

»§ 345 a. Økonomi- og erhvervsministeren godkender satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsobygning 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.«

§ 5

Loven træder i kraft den 15. marts 2008.

§ 6

Stk. 1. Lovens §§ 1 og 2 gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. Lovens § 3 gælder ikke for Færøerne.

Stk. 3. Lovens § 4 gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige færøske eller grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Med lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love, jf. lov nr. 577 af 6. juni 2007, der trådte i kraft den 1. juli 2007, er der åbnet mulighed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan udstede en ny type obligationer, særligt dækkede obligationer. Med henblik på tillige at gøre det muligt at finansiere støttet boligbyggeri på basis af denne nye type obligationer, er det nødvendigt at ændre almenboligloven og friplejeboligloven, således at det sikres, at de særlige krav, der stilles til særligt dækkede obligationer ikke medfører højere huslejer.

Særligt dækkede obligationer (SDO'ere) og særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'ere – i det følgende også benævnt SDO'ere) kan udstedes sideløbende med de eksisterende realkreditobligationer (RO'ere), således at der sondres mellem de to typer af obligationer. Dermed udbygges det eksisterende realkreditsystem med et system, der indeholder alle nyudstedelser med SDO'ere.

SDO'ere er et investeringspapir, hvor investor har større krav på sikkerhed i sin investering end med de nuværende obligationer. På to punkter skærpes de gældende krav. For det første skal belåningsgraden, som maksimalt kan udgøre 80 pct. af ejendommens værdi, ikke kun være opfyldt på låneoptagelsestidspunktet, men i hele lånets løbetid. Er lånegrænsen overskredet, skal kreditinstituttet stille supplerende sikkerhed. For det andet skal ejendommens værdi altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger og friplejeboliger ikke længere vil kunne ansættes til anskaffelsessummen.

Endvidere er der efter 1. juli 2007 nu generel adgang til at yde lån uden pant i fast ejendom til offentlige myndigheder eller mod selvskyltnerkaution fra en offentlig myndighed (garanti). Denne adgang gælder både for SDO-lån og for traditionelle realkreditlån (RO-lån), og der vil efter realkreditlovgivningen ikke være krav om tinglyst pant. Denne del af den vedtagne

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

På den baggrund foreslås det, at der skabes mulighed for, at såvel ny- som refinansiering af støttet boligbyggeri fremover kan ske med lån, der både fundes med de eksisterende realkreditobligationer og med de nye særligt dækkede obligationer, således at finansieringen også fremover kan ske på de mest konkurrencedygtige vilkår.

2. Gældende regler

Efter de gældende regler i almenboligloven finansieres 84 pct. af anskaffelsessummen for en ny almen bolig obligatorisk med realkreditlån (dog 91 pct. for en almen plejebolig med tilsagn i 2008). Den resterende del af anskaffelsessummen finansieres med kommunal grundkapital (14 pct. – dog 7 pct. for plejebolig i 2008) og beboerindskud (2 pct.).

Beboernes betaling udgør som udgangspunkt 3,4 pct. af afskaffelsessummen og reguleres årligt med 3/4 af prisudviklingen. Forskellen mellem ydelsen på lånet og beboerbetalingen betales af staten i form af ydelsesstøtte, som delvist refunderes af Landsbygge-fonden. Herudover betaler beboerne fuldt ud det løbende bidrag til realkreditinstitutterne, som i henhold til den eksisterende aftale årligt maksimalt kan udgøre 0,27 pct. af hovedstolen.

Efter de gældende regler i almenboligloven er det i en række tilfælde nødvendigt, at der ydes garanti for optagne realkreditlån, idet lånet ikke ligger inden for lånegrænsen på 80 pct. af ejendomsværdien. Det drejer sig om følgende lån:

- Lån til renovering fra dispositionsfonden, jf. § 20.
- Lån inden for Landsbyggefondens renoveringsramme, jf. § 91.
- Lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, jf. § 98.
- Lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. § 98 a.
- Lån til udbedring af byggeskader m.v. i ungdomsboliger, jf. § 100.

- Lån til nybyggede almene boliger, jf. § 127.
- Lån til udbedring af byggeskader omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 157.
- Lån til støttede private andelsboliger, jf. § 160 e.
- Lån til ustøttede private andelsboliger, jf. § 160 n.
- Lån til etablering af sociale institutioner, jf. § 162.

For almene boliger er der i alle tilfælde tale om en kommunal garanti. Herudover er garantien udformet forskelligt afhængig af, om der er tale om garanti for lån i nybyggeri eller for lån til eksisterende ejendomme.

For lån til nybyggeri (§ 127) gælder, at der ydes kommunal garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens *anskaffelsessum*. Garantien udgør løbende samme procentdel af restgælden, som den oprindelige garanti udgjorde af lånets hovedstol. Garantandelen reduceres således ikke i takt med afdragene. Med en lånegrænse på 84 pct. udgør garantiandelen 22,6 pct. i hele lånets løbetid.

For lån til eksisterende ejendomme, eksempelvis til renovering, ydes garantien for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi opgjort på basis af en rentabilitetsberegning (markedsværdi). Også for denne garanti gælder, når bortses fra lån til ustøttede andelsboliger, at garantiandelen ikke reduceres i takt med afdragene.

Fripøleboliger finansieres og støttes på tilsvarende vis, idet fripøleboligleverandøren udreder, hvad der svarer til den kommunale grundkapital. Også garantien for nybyggeri er fastsat på samme måde, idet garantien dog ydes af staten i stedet for af kommunen. Hertil kommer, at staten overtager eksisterende garantier i forbindelse med en omdannelse af eksisterende støttede boliger til fripøleboliger.

3. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån.
- Ændret opgørelse af ejendomsværdien for nybyggede boliger.
- Ændret garantibestemmelse ved optagelse af nye lån.
- Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån.

3.1. Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån

Efter de gældende regler i almenboligloven og i lov om fripøleboliger finansieres både almene boliger og fripøleboliger obligatorisk med realkreditlån. For at

muliggøre, at finansiering også kan ske med SDO-baserede lån, foreslås der indført hjemmel hertil i de nævnte love. Hermed åbnes for, at også pengeinstitutter kan finansiere det støttede byggeri. Det eksisterende støtte- og finansieringssystem fortsætter uændret med de ændringer vedr. den offentlige garanti, som foreslås nedenfor. Der er dog nødvendigt at udstrække den eksisterende bemyndigelse til at godkende realkreditinstitutternes satser for gebyrer m.v. i forbindelse med støttede lån til også at gælde for pengeinstitutterne af hensyn til at skabe lige konkurrencevilkår.

3.2. Ændret opgørelse af ejendomsværdien for nybyggede boliger

Ved værdiansættelsen af ejendomme, der stilles til sikkerhed for SDO-lån, gælder, at ejendommens værdi baseret på en rentabilitetsberegning skal lægges til grund.

Efter de gældende regler i § 10, stk. 4, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og som udmøntet i § 15, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling og fripøleboliglovens § 20 undtages nyt alment byggeri og nyt fripøleboligbyggeri herfor, idet anskaffelsessummen kan lægges til grund, mod at der stilles kommunal eller statslig garanti for den del af lånet, som overstiger 65 pct. af anskaffelsessummen. Det vurderes ikke muligt at opretholde denne særregel ved anvendelse af SDO'ere, hvorfor det foreslås, at ejendommens værdi baseret på en rentabilitetsberegning (markedsværdi) fremover skal lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom opført med offentlig støtte. Dette foreslås tillige at gælde ved finansiering med traditionelle realkreditlån med henblik på at sikre, at der f.eks. ved en efterfølgende refinansiering af et lån kan skiftes fra funding med RO'ere til SDO'ere. Det er derfor hensigten efter vedtagelsen af lovforslaget at ændre den nævnte bekendtgørelse, således at ejendommens markedsværdi også ved finansiering med traditionelle realkreditlån skal lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom. Ændringen vil omfatte tilsagn til nyt byggeri, som meddeles efter lovens ikrafttræden, mens byggeri omfattet af tilsagn meddelt før fortsat vil blive værdisat og garantisat med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsessum.

3.3. Ændrede garantibestemmelse ved optagelse af nye lån

Indførelsen af SDO'erne medfører som nævnt skærpede krav til overholdelsen af lånegrænsen. Lå-

negrænsen, som for nye almene boliger med 30-årige lån vil være 80 pct. af ejendommens markedsværdi, skal i forbindelse med SDO-lån ikke blot være overholdt på låneoptagelsestidspunktet, men i princippet på ethvert tidspunkt i lånets løbetid. Overskrides lånegrænsen f.eks. ved, at ejendomsværdien falder, skal det långivende kreditinstitut stille supplerende sikkerhed svarende til overskridelsen.

Det er afgørende, at garantien udformes således, at lånegrænsen løbende overholdes og således, at de långivende kreditinstitutter i videst muligt omfang er sikret imod at skulle stille supplerende sikkerhed i lånets løbetid. Baggrunden herfor er, at en risiko for at skulle stille supplerende sikkerhed må forventes at udløse krav om højere løbende bidragsbetaling, hvilket vil medføre højere husleje og tillige afledede udgifter til individuel boligstøtte.

Det foreslås derfor, at garantibestemmelserne i almenboligloven og i friplejeboligloven ændres således, at der ydes garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Det foreslås videre, at garantien til enhver tid udgør samme procentandel af restgælden som den oprindelige garanti udgør af hovedstolen. Dette svarer til de gældende vilkår. Der er således plads til et vist udsving i markedsværdien, uden at lånegrænsen vil blive overskredet, hvilket sikrer mod, at kreditinstitutterne skal stille supplerende sikkerhed.

3.4. Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån

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

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

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

4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget indebærer, at udmålingen af kommunale og statslige garantier, der ydes vedrørende offentligt støttede lån til finansiering af alment byggeri og friplejeboliger med tilsagn fra 1. marts 2008 skal ske på grundlag af ejendommens markedsværdi (i stedet for dens anskaffelsessum), ligesom garantiprocenten ændres til 60 pct. heraf, jf. ovenfor.

Det medfører, at den samlede kommunale garantiforpligtelse vedrørende alment nybyggeri må forventes at blive væsentligt større end i dag. Ved det årlige almene nybyggeri (efter 2008), som forudsættes på finanslovsforslaget for 2008, vil det samlede kommunale garantibeløb efter den nuværende ordning udgøre omkring 850 mio. kr. pr. tilsagnsårgang i det første år, mens det efter forslaget med betydelig usikkerhed vil udgøre omkring 1.800 mio. kr. Herefter falder garantibeløbet i takt med, at restgælden nedbringes. Beregningen er foretaget ved den gældende lånegrænse på 84 pct. Endvidere er det forudsat, at kommunalt ejede ældreboliger, hvor der ikke sker nogen ændring i forhold til i dag, udgør halvdelen af ældreboligbyggeriet.

Det forøgede garantiomfang forventes dog ikke at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielse af ydede garantier forventes at forekomme yderst sjældent.

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

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

For friplejeboliger anslås den statslige mergaranti at ville udgøre 6 mio. kr. pr. tilsagnsårgang ved det forudsatte årlige byggeri på 225 friplejeboliger (efter 2008).

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

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

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

Kravet om løbende overvågning af ejendomsværdien ved anvendelse af SDO-lån vil medføre en begrænset administrativ merbelastning i kreditinstitutterne. Dette forventes dog ikke at give sig udslag i ændringer i de samlede realkreditgebyrer.

Lovforslaget vurderes i øvrigt ikke at få konsekvenser for de offentlige udgifter til finansieringsstøtte og individuel boligstøtte på kortere sigt. På længere sigt er det muligt at udbredelsen af långiverkredsen kan medvirke til at skærpe konkurrencen omkring finan-

sieringen af alment byggeri med lavere finansielle gebyrer til følge.

Forslaget medfører begrænsede statslige merudgifter til tilretning af Velfærdsministeriets informations- og forvaltningssystem BOSSINF i 2007. Disse merudgifter afholdes indenfor Velfærdsministeriets eksisterende ramme.

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

5. Administrative konsekvenser for det offentlige

Indførelsen af supplerende statsgaranti vil medføre en begrænset administrativ merbelastning i Økonominstyrelsen i forbindelse med udstedelse af garantien. Herudover vurderes lovforslaget ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Kravet om løbende overvågning af ejendomsværdien ved anvendelse af SDO-lån til alment byggeri vil som nævnt medføre en begrænset administrativ merbelastning i kreditinstitutterne. Dette følger imidlertid af de generelle regler for SDO-baserede lån.

7. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

8. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

10. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggematerialebranchen, Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Regioner, De Samvirkende Invalideorganisationer, Det centrale Handicapråd, Finansministeriet, Finansrådet, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsforeningen SIND, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejer-

nes Landsorganisation i Danmark, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Skatteministeriet, Socialforsk-

ningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Begrænset merbelastning i Økonomistyrelsen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 2, 4, 7, 8, 16 og 17

Det er fastlagt i almenboligloven, at alment byggeri i hovedsagen skal finansieres med realkreditlån. Da særligt dækkede obligationer tillige kan udstedes af pengeinstitutter, er det nødvendigt at ændre terminologien i loven fra 'realkreditlån' til 'lån', idet det her efter af sammenhængen fremgår, at disse lån skal baseres på sædvanlige realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Til nr. 3, 5, 6, 9, 10, 14, 19 og 20 - 22

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

Garantien foreslås ændret således, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet skal yde garanti for den del af det samlede støttede lån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantessikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Baggrunden herfor er, at der herved gives rimelig sikkerhed for, at lånegrænsen på 80 pct. løbende kan overholdes, således at det ikke vil være nødvendigt at stille supplerende sikkerhed. Det vil forsat være sådan, at garantien til enhver tid omfatter en så stor del af restgælden samt forfaldne terminsindbetalinger, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af

hovedstolen, ligesom den ugaranterede del af lånet fortsat har panteret forud for den garanterede del. Det bemærkes, at tidspunktet for lånets optagelse har forskellig betydning afhængig af, hvorvidt der henføres til pengeinstitutter, hvor det relevante tidspunkt er, når lånet lægges ind i registret eller realkreditinstitutter, hvor det relevante tidspunkt er, når lånet udmåles.

I forlængelse heraf foreslås det, at de øvrige garantibestemmelser i loven ændres, således at garantien fastsættes efter reglerne i § 127. Det gælder således for lån til renovering fra dispositionsfonden (§ 20, jf. lovforslagets § 1, nr. 3), lån inden for Landsbyggefondens renoveringsramme (§ 91, stk. 6 – lovforslagets § 1, nr. 5), lån til ekstraordinære renoveringsarbejder (§ 98 – lovforslagets § 1, nr. 6), lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler (§ 98 a – lovforslagets § 1, nr. 9), lån til udbedring af byggeskader m.v. i ungdomsboliger (§ 100 – lovforslagets § 1, nr. 10), lån til udbedring af byggeskader omfattet af Byggeskadefonden (§ 157, stk. 3 – lovforslagets § 1, nr. 19), lån til støttede private andelsboliger (§ 160 e – lovforslagets § 1, nr. 20), og lån til etablering af sociale institutioner (§ 162 – lovforslagets § 1, nr. 22).

For lån til udstøttede private andelsboliger (§ 160 n – lovforslagets § 1, nr. 21) gælder dog fortsat, at garantien reduceres i takt med nedbringelsen af restgælden.

Lovforslagets § 1, nr. 5 og 19 omhandler tillige ændringer af § 91, stk. 5, og § 157, stk. 4, vedr. velfærdsministerens adgang til at fastsætte hvilke lån der skal

anvendes ved finansieringen. Der henvises herom nærmere til bemærkningerne til § 1, nr. 12

Til nr. 11, 13 og 18

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

Til nr. 12

Efter de gældende regler i almenboligloven fastsætter velfærdsministeren, hvilke typer realkreditlån, som i en række forskellige situationer skal anvendes ved finansieringen af alment byggeri. Det gælder i forbindelse med lån til finansiering af renovering m.v. efter § 91, stk. 5 (lovforslagets § 1, nr. 5), lån til finansiering af nybyggeri efter § 118 (lovforslagets § 1, nr. 12) og lån til udbedring af byggeskader efter § 157, stk. 4 (lovforslagets § 1, nr. 19). I forlængelse af SDO-lovgivningen foreslås det, at støttede lån, der anvendes til finansiering af alment boligbyggeri fremover skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Til nr. 15

Det foreslås, at der for byggerier, som har fået meddelt tilsagn før lovforslagets ikrafttræden og som derfor er omfattet af de gældende garantibestemmelser, skal ydes en supplerende statslig garanti med henblik på at muliggøre finansiering med SDO-lån i forbindelse med både nyfinansiering, refinansiering og konvertering. Den supplerende garanti foreslås at omfatte den del af restgælden, som på tidspunktet for lånets overgang til eller optagelse som SDO-lån har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, og som ikke dækkes af anden offentlig garanti. Det foreslås, at garantiandelen reduceres i takt med, at lånet afdrages og restgælden mindskes.

Til § 2

Til nr. 1, 3, 7 og 9

Friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte, skal finansieres delvist med realkreditlån ligesom almene boliger, jf. henvisningen i friplejeboliglovens § 12, stk. 1, til § 118, stk. 1, i almenboligloven. Da almene boliger fremover - foruden med almindelige realkreditlån - skal kunne finansieres med lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, er det i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslået at ændre terminologien, således at der fremover anvendes det bredere begreb "lån" i stedet for "realkreditlån". Da de pågældende friplejeboliger som nævnt delvist finansieres på samme måde som almene boliger, foreslås

det også at ændre terminologien vedrørende lånene i disse boliger.

Til nr. 2

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 2, nr. 1, 3, 7 og 9, finansieres friplejeboliger, der etableres ved nybyggeri eller ombygning med offentlig støtte, delvist med lån. I friplejeboligloven er det ikke reguleret, hvilken type realkreditlån der skal finansieres med, men da det er hensigten, at der skal finansieres med samme slags lån, som optages til finansiering af almene boliger, og da det nu foreslås, at almene boliger skal finansieres med lån baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. lovforslagets § 1, nr. 12, foreslås det ligeledes at indføre en sådan bestemmelse i friplejeboligloven.

Til nr. 4 og 8

Der er alene tale om konsekvensændringer.

Til nr. 5

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, indebærer indførelsen af særligt dækkede obligationer, at de gældende garantibestemmelser i almenboligloven må ændres for at sikre de almene lejere mod højere bidrag og dermed mod højere lejebeløb. Indførelsen af disse obligationer medfører endvidere, at ejendommens markedsværdi opgjort på grundlag af en rentabilitetsberegning i alle tilfælde skal lægges til grund for belåningen.

I forlængelse heraf foreslås, at der - ligesom ved almene boliger, jf. lovforslagets § 1, nr. 14 - skal ydes garanti for den del af lånet, som har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 6

Efter friplejeboliglovens § 11 kan der ske omdannelse af en række almene boliger til friplejeboliger. I forbindelse med omdannelser videreføres statslige garantier, ligesom staten overtager meddelte kommunale garantier. Det foreslås i stk. 1 at dette også skal gælde for eventuelle supplerende garantier efter den foreslåede § 127 a i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 15.

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

foreslåede § 127 a i almenboligloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 15.

Til nr. 10

Bestemmelsen regulerer, i hvilket omfang friplejeboligleverandøren for så vidt angår bestemte friplejeboliger kan indregne kapitaludgifter fra og med det 36. år efter låneoptagelsen i lejen.

Da kapitaludgifterne refererer til det lån, der finansierede anskaffelsessummen, foreslås det at præcisere, at der er tale om kapitaludgifter vedrørende det lån, der finansierede anskaffelsessummen. Der er ikke hermed tilsigtet nogen realitetsændring.

Til nr. 11

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

Til nr. 12 og 17

Da friplejeboliger, som det fremgår af lovforslagets § 2, nr. 2, foreslås fremover at kunne finansieres med lån baseret på særligt dækkede obligationer, som kan udstedes af pengeinstitutter, er det nødvendigt at ændre terminologien fra realkreditinstitutter til kreditinstitutter.

Til nr. 13-16

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

Til § 3

Til nr. 1

Det foreslås at ophæve den eksisterende særregel i § 10, stk. 4, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorefter værdiansættelsen af nybyggede almene boliger og nybyggede friplejeboliger kan ske med udgangspunkt i anskaffelsessummen. Herefter sker værdiansættelsen af nybyggede boliger på basis af ejendommens markedsværdi baseret på en rentabilitetsberegning.

Til nr. 2

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministerens adgang til at godkende gebyrer m.v. i forbindelse med

realkreditinstitutters belåning af støttet byggeri ophæves i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og overføres til lov om finansiel virksomhed, hvor også pengeinstitutters nye mulighed for finansiering bliver omfattet heraf, jf. lovforslagets § 4.

Til § 4

Den eksisterende hjemmel til at godkende gebyrer m.v. for realkreditinstitutterne i forbindelse med belåning af støttet byggeri findes i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og det er økonomi- og erhvervsministeren, der har hjemlen hertil.

Som følge af, at pengeinstitutterne efter lovforslaget også har mulighed for at finansiere støttet boligbyggeri på linie med realkreditinstitutterne, foreslås det, at adgangen til at godkende gebyrer mv. udvides til også at gælde pengeinstitutternes gebyrer mv. i forbindelse med støttet boligbyggeri. Det eksisterende hjemmelsgrundlag for så vidt angår realkreditinstitutter i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. overføres til lov om finansiel virksomhed, jf. lovforslagets § 3, nr. 2, hvor det samtidig udvides til at omfatte pengeinstitutters tilsvarende finansiering.

Til § 5

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 15. marts 2008, således at der vil være mulighed for at anvende SDO'ere ved belåning af støttet byggeri herefter.

Til § 6

Bestemmelsen vedrører lovforslagets territoriale afgrænsning.

Det foreslås i stk. 1, at lovens §§ 1 og 2 ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Stk. 2 fastslår, at lovens § 3, det vil sige ændringerne af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., ikke gælder for Færøerne, og at bestemmelsen ikke kan sættes i kraft for Færøerne. Baggrunden herfor er, at realkreditområdet er et hjemmestyreanliggende på Færøerne.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. gælder derimod direkte for Grønland, og ændringerne af denne lov vil derfor også gælde direkte for Grønland.

I stk. 3 angives derefter at lovens § 4 ikke gælder for Færøerne og Grønland, men ved kongelig anordning kan sættes helt eller delvist i kraft for både Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige forhold i disse landsdele tilsiger. Det betyder, at ændringen af lov om finansiel virksomhed kan sættes helt eller delvist i kraft for såvel Færøerne som Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

- § 20. ...**
- 6) Likvide midler, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på realkreditlånet, jf. § 118, stk. 3, til og med 35 år efter låneoptagelsen.

§ 73. ...

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til det i stk. 2 nævnte realkreditlån efter tilsvarende regler, som gælder for finansiering af opførelse af nybyggeri, jf. reglerne i kapitel 9. Låntagers betaling efter § 129 udgør dog helårligt 3,74 pct. af den bogførte hovedstol. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen yder garanti for hele realkreditlånet.

§ 91. ...

Stk. 4. Landsbyggefonden kan til investeringer, der anvendes til forbedring af tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedrende foranstaltninger, yde ydelsesstøtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet end nævnt i stk. 3, herunder i særlige tilfælde yde støtte til den fulde ydelse på realkreditlånet. Ved finansiering som led i forhandlet finansiering efter § 57 i lov om byfornyelse kan ydelsesstøtte ydes svarende til den fulde ydelse på realkreditlånet. Herudover kan Landsbyggefonden i særlige tilfælde yde støtte til en større del af ydelsen på realkreditlånet end nævnt i stk. 3. Låntagernes gennemsnitlige betaling på realkreditlån efter stk. 1 skal for hver tilsagnsår gang det første år mindst udgøre 3,4 pct. p.a.

Lovforslaget

§ 1

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

1. I § 20, stk. 1, nr. 6, § 73, stk. 3, 3. pkt., to steder i § 91, stk. 4, 1. pkt., § 91, stk. 4, 2. og 3. pkt., samt § 100, stk. 3 og stk. 8, 2. pkt., ændres »realkreditlånet« til: »lånet«.

§ 100. ...

Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på realkreditlånet og låntagers betaling.

...

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige, helt ekstraordinære tilfælde give tilsagn om kommunalt lån til opretning af økonomien i ungdomsboliger, der har fået tilsagn efter stk. 1. Det kommunale lån skal have oprykken- de panteret efter realkreditlånet.

§ 20. ...

8) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på realkreditlån som nævnt i § 91, stk. 1, samt på lån efter § 91, stk. 1, der efter en konvertering reguleres efter § 179, stk. 5.

§ 27. ...

Stk. 6. Ved afhændelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffelsessummen, jf. §§ 118-119. Er der udført arbejder vedrørende boligerne, som har medført lejeforhøjelse, tillægges overdragelsessummen et beløb svarende til restgælden, hvis arbejdet havde været finansieret med realkreditlån af en type, der er sædvanlig for det pågældende arbejde.

§ 29. ...

4) Konvertering af realkreditlån som nævnt i § 179, stk. 1, hvor udstedelse af pantebreve kun kan ske med socialministerens godkendelse.

§ 73. ...

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for optagelse af realkreditlån, jf. § 118, stk. 3, der anvendes til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger. Det er en forudsætning, at beboerinskuddene væsentligt overstiger indskuddet for tilsvarende boliger i nyt byggeri. Realkreditlånet kan ydes med henblik på at nedbringe beboerindskuddet til minimalt 2 pct. af den endeligt godkendte anskaffelsessum ved byggeriets opførelse. Det beløb, hvormed beboerindskuddet nedsættes, udbetales til den pågældende boligtager. Hvis boligtageren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet, udbetales beløbet dog til långiver.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til det i stk. 2 nævnte realkreditlån efter tilsvarende regler, som gælder for finansiering af opførelse af nybyggeri, jf. reglerne i kapitel 9. Låntagers betaling efter § 129 udgør dog helårligt 3,74 pct. af den bogførte hovedstol. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen yder garanti for hele realkreditlånet.

§ 75 q. ...

Stk. 5. For inkonverterbare realkreditlån, hvor der efter socialministerens nærmere bestemmelse ikke opkøbes obligationer til delvis indfrielse af lånet, indtræder staten i betalingsforpligtelsen på den del af obligationerne, der svarer til den delvise indfrielse, og overtager samtidig den dertil hørende pantebrevsgæld, mod at staten modtager et beløb, der svarer til gælden ved en af socialministeren fastsat indfrielseskurs. Obligationerne kan efterfølgende opkøbes efter socialministerens nærmere bestemmelse. § 9 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer gælder tilsvarende.

...

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen yder garanti for den del af restgælden på indestående realkreditlån, som efter den forholdsmæssige indfrielse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

2. I § 20, stk. 1, nr. 8, § 27, stk. 6, 2. pkt., § 29, stk. 1, nr. 4, § 73, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3, 1. pkt., § 75 q, stk. 5, 1. pkt., og stk. 7, 1. pkt., § 91, stk. 1, 1. pkt., stk. 3, 1. pkt., og to steder i stk. 3, 4. pkt., § 96 b, stk. 1, 1. pkt., § 96 c, stk. 2, § 98 b, stk. 3, § 100, stk. 2, 1. pkt., og to steder i stk. 2, 4. pkt., § 116, stk. 3, 2. pkt., § 118, stk. 1 og 2, og § 157, stk. 2, 1. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån«.

§ 91. Landsbyggefonden kan i årene 2007-2012 af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, jf. § 89, inden for en samlet årlig investeringsramme på 2.400 mio. kr. give tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Mindst 150 mio. kr. af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt., skal anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for handicappede. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

...

Stk. 3. Ydelsesstøtte til realkreditlån, jf. stk. 1, ydes på de vilkår, der er fastsat i § 129 og § 130, stk. 1 og 2. Låntagers betaling fastsættes af Landsbyggefonden og skal mindst udgøre 3,4 pct. p.a. af lånets hovedstol, jf. dog stk. 4. Låntagers betaling reguleres, indtil den svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med realkreditlån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for lånoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvis bringe betaling af ydelsesstøtte til ophør.

§ 96 b. Socialministeren kan efter indstilling fra Landsbyggefonden og inden for en samlet ramme for den årlige ydelsesreduktion som følge af omprioritering på 80 mio. kr. tillade, at en almen boligafdeling, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, jf. § 96 a, stk. 1, foretager omprioritering af indestående realkreditlån, hvortil der ydes eller har været ydet rentesikring eller ydelsessikring, samt lån, hvortil der alene ydes en garanti. Løbetiden kan maksimalt forlænges til 35 år.

§ 96 c. ...

Stk. 2. Optages lån med rentetilpasning, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på omprioriteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån.

§ 98 b. ...

Stk. 3. Til den del af frikøbssummen, der ikke dækkes af midler efter stk. 2, kan institutionen efter socialministerens nærmere bestemmelse optage realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år.

§ 100. ...

Stk. 2. Udgifter til arbejder efter stk. 1 finansieres ved optagelse af realkreditlån, jf. § 118, stk. 3. Låntagers betaling af ydelser på lånet reguleres i overensstemmelse med § 129, dog udgør låntagers betaling 2,15 pct. af byggeudgiften. Regulering sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med realkreditlån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån. Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån med rentetilpasning, indbetales til Økonomistyrelsen.

§ 116. ...

Stk. 3. Ved overdragelse efter stk. 2 fastsættes overdragelsessummen svarende til de udgifter, som på overdragelsestidspunktet kan indgå i byggeriets anskaffelsessum. I det omfang der er udbetalt grundkapitallån og optaget støttede realkreditlån, indtræder erhververen som debitor for disse lån.

§ 118. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3 og 5, finansieres med 84 pct. realkreditlån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. dog § 118 a.

Stk. 2. Anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 84 pct. realkreditlån, 14 pct. regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. dog § 118 a.

§ 157. ...

Stk. 2. Fonden kan efter socialministerens nærmere bestemmelse beslutte, at fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader delvis finansieres gennem optagelse af realkreditlån, jf. stk. 4, lån i det pågældende byggeri med pantesikkerhed efter eventuelle lån efter stk. 1 eller lån, jf. stk. 4, ydet af KommuneKredit. Fonden betaler samtlige ydelser på lånet til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

§ 20. ...

Stk. 3. I det omfang dispositionsfonden anvendes til ydelsesstøtte til realkreditlån optaget til finansiering af en afdelings udgifter til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring, kan kommunalbestyrelsen yde garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantessikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt.

§ 73. ...

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for optagelse af realkreditlån, jf. § 118, stk. 3, der anvendes til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger. Det er en forudsætning, at beboerinskuddene væsentligt overstiger indskuddet for tilsvarende boliger i nyt byggeri. Realkreditlånet kan ydes med henblik på at nedbringe beboerindskuddet til minimalt 2 pct. af den endeligt godkendte anskaffelsessum ved byggeriets opførelse. Det beløb, hvormed beboerindskuddet nedsættes, udbetales til den pågældende boligtager. Hvis boligtageren har modtaget lån efter lov om individuel boligstøtte til betaling af beboerindskuddet, udbetales beløbet dog til långiver.

§ 91. ...

Stk. 5. Socialministeren fastsætter nærmere regler for realkreditlån som nævnt i stk. 1 efter forhandling med fonden. Realkreditlånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år.

Stk. 6. Det er en forudsætning for støtte efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen påtager sig garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantessikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt.

§ 98. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for realkreditlån med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantessikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt.

3. § 20, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* I det omfang dispositionsfonden anvendes til ydelsesstøtte til lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., optaget til finansiering af en afdelings udgifter til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring, kan kommunalbestyrelsen yde garanti. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

4. I § 73, stk. 2, 3. pkt., ændres »Realkreditlånet« til: »Lånet«.

5. § 91, stk. 5 og 6, affattes således:

»*Stk. 5.* Velfærdsministeren fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 1. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Stk. 6. Det er en forudsætning for støtte efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

6. § 98, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

§ 98 a. ...

Stk. 4. Afdelingen kan optage realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år til finansiering af den del af frikøbssummen, som ikke dækkes af de i stk. 3 nævnte midler. § 91, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan garantere for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 157. Bygningsejernes udgifter til udbedring af byggeskader kan efter fradrag af støtte fra fonden i medfør af § 155, stk. 1, finansieres gennem optagelse af realkreditlån eller lån ydet af KommuneKredit med en maksimal løbetid på 30 år.

§ 160 n. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at yde garanti for realkreditlån til etablering af andelsboliger. Etablering kan ske ved nyopførelse eller ved erhvervelse af en eksisterende ejendom med eller uden efterfølgende ombygning. Garantien dækker den del af restgælden på lånet, der har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 179. Socialministeren kan påbyde, at ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte i henhold til nærværende lov, tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., tidligere byggestøttelove, tidligere kollegiestøttelove eller den tidligere ældreboliglov. Ved konvertering optages realkreditlån med eller uden rentetilpasning efter socialministerens nærmere bestemmelse.

7. I § 98 a, stk. 4, 1. pkt., § 157, stk. 1, § 160 n, stk. 1, 1. pkt., § 179, stk. 1, 2. pkt., § 179, stk. 9, 2. pkt., og § 179 a, stk. 3, 2. pkt., ændres »realkreditlån« til: »lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt.,«.

...

Stk. 9. På låntagers initiativ kan konvertering af lån i de i stk. 1 nævnte boliger omfatte fastforrentede lån, hvor støtten er ophørt, lån, hvortil der ydes garanti, og ustøttede lån. Socialministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke realkreditlån der kan optages. Stk. 3, stk. 4 og stk. 7, 1.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 179 a. ...

Stk. 3. Ved konvertering af støttede lån og lån, hvortil der ydes garanti, og som ikke påbydes af socialministeren, finder stk. 2 og § 179, stk. 3 og stk. 7, 1.-3. pkt., tilsvarende anvendelse. Socialministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke realkreditlån der kan optages.

§ 179. ...

Stk. 5. For fastforrentede lån, hvortil der ydes rentesikring eller ydelsessikring, samt for nominallån efter § 91, stk. 1, og § 100, stk. 2, hvortil der ydes ydelsesstøtte, der konverteres til nominallån med rentetilpasning, reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den laveste af enten ydelsen på det indfrieede lån eller den ydelse, der på konverteringstidspunktet kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet realkreditlån.

§ 179 a. Socialministeren kan påbyde, at ejere af støttede private andelsboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring eller ydelsesstøtte i henhold til nærværende lov eller tidligere boligbyggerilove. Ved konvertering optages fastforrentede realkreditlån. § 179, stk. 3, 7 og 11, finder tilsvarende anvendelse.

8. I § 179, stk. 5, § 179 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »realkreditlån.« til: »lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt. «.

§ 98 a. ...

Stk. 4. Afdelingen kan optage realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år til finansiering af den del af frikøbssummen, som ikke dækkes af de i stk. 3 nævnte midler. § 91, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan garantere for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 100. ...

Stk. 6. Kommunal garanti kan ydes for den del af realkreditlånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt.

§ 112. En ejendoms værdi fastsættes på grundlag af en vurdering af ejendommens samlede anskaffelsessum eksklusiv indskud til realkreditinstitutterne. Socialministeren kan fastsætte nærmere retningslinjer herom.

§ 118. ...

Stk. 3. Socialministeren fastsætter nærmere regler for, hvilke realkreditlån der skal anvendes til finansieringen. Realkreditlånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år.

§ 124. Lånet fra Landsbyggefonden skal have oprykkende panteret efter lån i godkendte realkreditinstitutter, jf. dog § 133.

9. § 98 a, stk. 4, 3.-5. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Kommunalbestyrelsen kan garantere for de optagne lån. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

10. § 100, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån efter stk. 2. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.«

11. I § 112, 1. pkt., ændres »realkreditinstitutterne« til: »kreditinstitutterne«.

12. § 118, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Velfærdsministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år. Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

13. I § 124, stk. 1, ændres »realkreditinstitutter« til: »kreditinstitutter efter § 16 a i lov om finansiel virksomhed«.

§ 127. Kommunal eller regional garanti for realkreditlån efter § 118 kan ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

14. § 127, 1. pkt., affattes således:

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

15. Efter § 127 indsættes:

»§ 127 a. Staten yder supplerende garanti for lån i boliger, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov, den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggerilovgivning eller lov om boliger for ældre og personer med handicap, som er meddelt inden den 15. marts 2008, hvortil der ydes eller er ydet offentlig garanti i henhold til bestemmelserne herom i den nævnte lovgivning og som overgår til eller optages som lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Den supplerende garanti omfatter den del af restgælden, som har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets overgang eller optagelse, og som ikke dækkes af anden offentlig garanti. Den del af restgælden, som ikke omfattes af en garanti, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.«

§ 129. Låntagers betaling på realkreditlån, jf. § 118, og lån, jf. § 119, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år og sidste gang i den første termin i det 35. år efter låneoptagelsen. Ved reguleringen med nettoprisindekset benyttes en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Ved regulering med lønindeks for den private sektor benyttes en 12-måneders-periode sluttende i februar måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Falder ovennævnte lønindeks, ned sættes beløbet med hele det helårige procentvise fald. Er nettoprisindekset uændret eller faldende, samtidig med at lønindeks er uændret eller stigende, reguleres låntagers betaling ikke.

§ 129. ...

Stk. 2. Ud over betaling efter stk. 1 betaler låntager tillige løbende bidrag på realkreditlån eller lån som nævnt i § 119.

§ 130. ...

Stk. 2. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra lånets optagelse og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

§ 157. ...

Stk. 2. Fonden kan efter socialministerens nærmere bestemmelse beslutte, at fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader delvis finansieres gennem optagelse af realkreditlån, jf. stk. 4, lån i det pågældende byggeri med pantesikkerhed efter eventuelle lån efter stk. 1 eller lån, jf. stk. 4, ydet af KommuneKredit. Fonden betaler samtlige ydelser på lånet til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

§ 174. I det omfang kommunalbestyrelsen eller regionsrådet yder en del af den offentlige støtte, kan Økonomistyrelsen foretage en samlet udbetaling af støtten til det långivende realkreditinstitut. Kommunalbestyrelsen eller regionsrådet indbetaler på opkrævning andelen af den offentlige støtte til Økonomistyrelsen.

16. § 129, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Låntagers betaling på lån, jf. §§ 118 og 119, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum.«

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

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

§ 157. ...

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan påtage sig garanti for den del af lånene efter stk. 1 og 2, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. For friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 7, og for byggeri omdannet til friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, kan staten påtage sig den i 1. pkt. nævnte garanti. Garantien beregnes efter reglerne i § 127.

Stk. 4. Socialministeren fastsætter nærmere regler for lån som nævnt i stk. 2 efter forhandling med fonden. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år

§ 160 e. ...

Stk. 2. Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 160 n. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at yde garanti for realkreditlån til etablering af andelsboliger. Etablering kan ske ved nyopførelse eller ved erhvervelse af en eksisterende ejendom med eller uden efterfølgende ombygning. Garantien dækker den del af restgælden på lånet, der har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 162. Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garanti for lån til tilvejebringelse af lokaler til brug for sociale tilbud efter § 161. For realkreditlån kan garanti ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, dog højst inden for 80 pct. af ejendommens værdi, jf. § 112. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

19. § 157, stk. 3 og 4, affattes således:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan garantere for lån efter stk. 1 og 2. For friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 8, og for byggeri omdannet til friplejeboliger, jf. § 151, stk. 1, nr. 9, kan staten påtage sig den garanti, som er nævnt i 1. pkt. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.

Stk. 4. Velfærdsministeren fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 2. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 35 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

20. § 160 e, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.«

21. I § 160 n, stk. 1, 3. pkt., ændres »65 pct.« til: »60 pct.«**22. § 162 affattes således:**

»**§ 162.** Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garanti for lån, jf. § 118, stk. 3, 3. pkt., til tilvejebringelse af lokaler til brug for sociale tilbud efter § 161. Garantien beregnes efter reglerne i § 127 2.-4. pkt.«

Bilag til f. t. l. vedr. almene boliger m.v.

§ 2

I lov nr. 90 af 31. januar 2007 om friplejeboliger, som ændret ved § 2 i lov nr. 547 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1 og 2, 1. pkt., § 45, 1. pkt., § 46, stk. 2, 2. og 3. pkt., og § 84, stk. 8, ændres »realkreditlån« til: »lån«.

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret efter kvote A finansieres med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et realkreditlån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Friplejeboligleverandørens betaling på det realkreditlån, der er nævnt i stk. 1, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som et beløb svarende til 3,4 pct. p.a. af byggeriets godkendte anskaffelsessum. Beløbet reguleres efter reglerne i § 129, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

§ 45. Kapitaludgifterne for bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, og som på omdannelsetidspunktet modtager offentlig støtte til betaling af ydelser på optagne realkreditlån til finansiering af anskaffelsessummen, udgør de faktiske ydelser, som friplejeboligleverandøren betaler på de optagne lån inklusive bidrag. Kapitaludgifter eksklusive bidrag for andre bebyggelser, der er godkendt etableret ved omdannelse efter kvote B, kan udgøre det højeste beløb af enten de faktiske udgifter eksklusive bidrag på de optagne lån eller 3,4 pct. af ejendomsværdien af friplejeboligerne ved den seneste vurdering på omdannelsetidspunktet, jf. § 14. Kapitaludgifterne eksklusive bidrag efter 2. pkt. kan ikke overstige 3,4 pct. af anskaffelsessummen beregnet som den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, jf. § 115, stk. 9, i lov om almene boliger m.v.

§ 46. ...

Stk. 2. Det bidrag, der kan indgå i kapitaludgifterne efter henholdsvis § 44 og § 45, 2. og 3. pkt., opgøres på grundlag af anskaffelsessummen for bebyggelsen i de nævnte bestemmelser. Bidraget udgør et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån af en størrelse som anført i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. på det tidspunkt, hvor friplejeboligerne etableres. Bidraget kan dog ikke overstige et beløb svarende til det løbende bidrag på et realkreditlån til finansiering af 80 pct. af bebyggelsens faktiske anskaffelsessum efter § 44 henholdsvis § 45, 2. og 3. pkt.

§ 84. ...

Stk. 8. Hvis der er realkreditlån i ejendommen, kan realkreditinstituttet for ejendomme omfattet af stk. 2 og 4-7 opsiges lånet i forbindelse med socialministerens godkendelse efter stk. 1.

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret efter kvote A finansieres med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et realkreditlån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud.

Stk. 2. Friplejeboligleverandørens betaling på det realkreditlån, der er nævnt i stk. 1, beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som et beløb svarende til 3,4 pct. p.a. af byggeriets godkendte anskaffelsessum. Beløbet reguleres efter reglerne i § 129, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. Ud over betaling efter stk. 2 betaler friplejeboligleverandøren løbende bidrag på realkreditlånet.

§ 12. ...

Stk. 3. Ud over betaling efter stk. 2 betaler friplejeboligleverandøren løbende bidrag på realkreditlånet.

2. I § 12 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* De lån, som er nævnt i stk. 1, skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

3. I § 12, *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, ændres »realkreditlånet« til: »lånet«.

§ 13. Ydelsesstøtte efter § 10, stk. 1, beregnes i forhold til den anskaffelsessum, som kommunalbestyrelsen godkender efter byggeriets afslutning, og udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og friplejeboligleverandørens betaling efter § 12, stk. 2 og 3.

§ 20. Statslig garanti for realkreditlån efter § 12, stk. 1, kan ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantessikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Ved ejendommens værdi forstås den godkendte anskaffelsessum for byggeriet. Garantien omfatter så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

4. I § 13, stk. 1, ændres »§ 12, stk. 2 og 3« til: »§ 12, stk. 2 og 4«.

5. I § 20 ændres i 1. pkt., »realkreditlån« til: »lån«, »65 pct.« ændres til: »60 pct.«, og 2. pkt. ophæves.

6. Efter § 24 indsættes før overskriften:

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

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

§ 27. ...

8) realkreditbelåning og

§ 43. Kapitaludgifterne for friplejeboliger, der har fået tilsagn om støtte efter kvote A, består af den betaling, der er nævnt i § 12, stk. 2, og det bidrag, der er nævnt i § 12, stk. 3.

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

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

§ 47. Kapitaludgifter i bebyggelser, der er omfattet af § 45, 1. pkt., kan efter realkreditlånenes udamortisation medtages i driftsudgifterne i samme omfang som efter de regler, der var gældende for friplejeboligleverandøren forud for omdannelsen af bebyggelsen til friplejeboliger.

§ 47. ...

Stk. 2. I andre bebyggelser end de i stk. 1 nævnte kan kapitaludgifter fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlån eller efter det tidspunkt, hvor realkreditlånene kunne være optaget, medtages i driftsudgifterne efter § 42 i samme omfang som efter § 44, § 45, 2. pkt., og § 46.

§ 63. Til og med det 35. år efter optagelsen af realkreditlån i friplejeboliger, der har fået tilsagn om offentlig støtte efter § 10, stk. 1, indbetaler friplejeboligleverandøren de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at lejernes betaling overstiger ydelser på lånet, til Landsbyggefonden.

Stk. 2. Fra og med det 36. år efter optagelsen af realkreditlån i friplejeboliger, der har fået tilsagn om offentlig støtte efter § 10, stk. 1, indbetaler friplejeboligleverandøren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med lejernes betaling, til Landsbyggefonden. 1/3 af de likvide midler skal hensættes på en særlig henlæggelseskonto og anvendes til imødegåelse af tab ved friplejeboligbebyggelsens fortsatte virksomhed.

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

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

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

§ 74. ...

Stk. 5. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 4.

§ 76. ...

Stk. 6. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 5.

§ 77. ...

Stk. 4. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 3.

§ 79. ...

Stk. 4. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 3.

§ 81. ...

Stk. 3. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 2.

§ 82. ...

Stk. 3. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med bortfald af støttetilsagn efter stk. 2.

§ 93. ...

Stk. 5. Realkreditinstituttet kan opsiges lånet i forbindelse med tilbagekaldelse af støttetilsagn efter stk. 3.

§ 76. ...

Stk. 5. Ved afhændelse efter stk. 3 bortfalder tilsagnet om ydelsesstøtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 21, stk. 1 eller 2, fra overtagelsesdagen.

§ 77. ...

Stk. 3. Tilsagnet om ydelsesstøtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 21, stk. 1 eller 2, bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 79. ...

Stk. 3. Tilsagn om ydelsesstøtte eller lignende støtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 22, stk. 1 eller 2, bortfalder fra overtagelsesdagen.

12. I § 74, stk. 5, § 76, stk. 6, § 77, stk. 4, § 79, stk. 4, § 81, stk. 3, § 82, stk. 3, og § 93, stk. 5, ændres »Realkreditinstituttet« til: »Kreditinstituttet«.

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

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

§ 81. ...

Stk. 2. Eventuelt tilsagn om løbende støtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 23, stk. 1, 2 eller 3, bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 82. ...

Stk. 2. Eventuelt tilsagn om løbende støtte og den statslige garantiforpligtelse efter § 24 bortfalder fra overtagelsesdagen.

§ 84. ...

Stk. 8. Hvis der er realkreditlån i ejendommen, kan realkreditinstituttet for ejendomme omfattet af stk. 2 og 4-7 opsiges lånet i forbindelse med socialministerens godkendelse efter stk. 1.

§ 10. ...

1) Den godkendte anskaffelsessum kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendomme, som efter lov om almene boliger m.v. realkreditbelånes på baggrund af dette beløb, og af ejendomme, som efter lov om friplejeboliger realkreditbelånes med henblik på at modtage statslig ydelsesstøtte til realkreditlånet. Anvendelsen af det nævnte beløb forudsætter, at instituttet fra offentlig myndighed opnår garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger hjemler.

§ 15. Realkreditinstituttets satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsobygning for lån, hvortil der ydes statsstøtte, bortset fra lån inden for jordbrugsområdet, godkendes af økonomi- og erhvervsministeren.

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

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

17. I § 84, *stk. 8*, ændres »realkreditinstituttet« til: »kreditinstituttet«.

§ 3

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1412 af 10. december 2007 foretages følgende ændringer:

1. § 10, *stk. 4, nr. 1*, ophæves.

Nr. 2 og 3 bliver herefter nr. 1 og 2.

2. § 15 ophæves

§ 4

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 1413 af 10. december 2007, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 345 indsættes:

»§ 345 a. Økonomi- og erhvervsministeren godkender satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsofbygning 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.«

§ 5

Loven træder i kraft den 15. marts 2008.

§ 6

Stk. 1. Lovens §§ 1 og 2 gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Stk. 2. Lovens § 3 gælder ikke for Færøerne.

Stk. 3. Lovens § 4 gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige færøske eller grønlandske forhold tilsiger.

Til lovforslag nr. L 62. Skriftlig fremsættelse (30. januar 2008)

Velfærdsministeren (Karen Jespersen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

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).

(Lovforslag nr. L 62).

Med lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love, jf. lov nr. 577 af 6. juni 2007, der trådte i kraft den 1. juli 2007, er der åbnet mulighed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan udstede en ny type obligationer, særligt dækkede obligationer. Med henblik på tillige at gøre det muligt at finansiere støttet boligbyggeri på basis af denne nye type obligationer, er det nødvendigt at ændre almenboligloven og friplejeboligloven, således at det sikres, at de særlige krav, der stilles til særligt dækkede obligationer ikke medfører højere huslejer.

Med lovforslaget indføres hjemmel til at finansiere almene boliger og friplejeboliger med SDO-lån. I forlængelse heraf foreslås en ændret værdiansættelse ifm. med nybyggeri, således at ejendommens markedsværdi lægges til grund ligesom den eksisterende adgang til at godkende realkreditinstitutternes gebyrer m.v. ifm. finansiering af støttet boligbyggeri udvides til også at omfatte pengeinstitutterne.

Med henblik på at minimere risikoen for, at det långivende kreditinstitut ikke skal stille supplerende sikkerhed, såfremt lånegrænsen overskrides, foreslås en ændring af garantibestemmelser, således at der fremover for nybyggede boliger skal stilles kommunal garanti for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

Endelig foreslås, at staten stiller supplerende garanti for lån omfattet af de gældende garantibestemmelser i forbindelse med overgang til SDO-lån.

Der forventes et øget både kommunalt og statsligt garantiomfang. Det forøgede garantiomfang forventes dog ikke at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielse af ydede garantier forventes at forekomme yderst sjældent.

De økonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Indførelsen af supplerende statsgaranti vil medføre en begrænset administrativ merbelastning i Økonomistyrelsen i forbindelse med udstedelse af garantien

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 15. marts 2008.

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.