

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 selvskylnderkaution 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 ¾ 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.