

- 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.

Friplejeboliger finansieres og støttes på tilsvarende vis, idet friplejeboligleverandøren 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 friplejeboliger.

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 friplejeboliger finansieres både almene boliger og friplejeboliger 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 friplejeboliglovens § 20 undtages nyt alment byggeri og nyt friplejeboligbyggeri 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-