

Bilag til bet. o. lovf. vedr. almene boliger m.v.

tionelle realkreditlån i alment boligbyggeri til SDO-baserede lån på principielt samme betingelser, som gælder for konvertering af traditionelle realkreditlån til andre traditionelle realkreditlån. Det betyder, at velfærdsministeren skal påbyde konverteringen for de støttede lån, og at der ikke må ske en forlængelse af restløbetiden samt at ydelsen skal reduceres.

Ved konvertering til SDO-lån og også ved refinansiering af traditionelle rentetilpasningslån med SDO-lån vil det gælde, at lånegrænsen for SDO-lånet skal overholdes i hele lånets løbetid samt, at lånegrænsen bestemmes ud fra ejendommens markedsværdi. Hvis det viser sig, at lånegrænsen ikke vil kunne overholdes, vil kreditinstituttet skulle stille supplerende sikkerhed. For at sikre, at eksisterende lån kan ændres til SDO-lån enten ved konvertering eller ved refinansiering, foreslås en supplerende statslig garanti, som dækker den del af SDO-lånet, der oversiger 60 pct. af markedsværdien og ikke dækkes af den eksisterende kommunale garanti. Herved sikres det, at lånegrænsen overholdes.

#### Spørgsmål 10:

Hvad er årsagen til, at man ønsker at fastholde kravet om tinglysning ved omlægning til nye lån, der betyder ekstra udgifter for de enkelte lejeres husleje, når flere høringssvar peger på det u hensigtsmæssige og unødvendige i dette?

#### Svar:

SDO-lovgivningen giver mulighed for, at kreditinstitutterne efter 1. juli 2007 kan yde lån uden pant i fast ejendom til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed (garanti). Denne adgang gælder både for SDO-lån og for traditionelle realkreditlån, 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 foreløbigt at fastholde prioritetsbeskyttelsen af kommunens krav mod låntager i forhold til evt. andre kreditors krav ved en udløsning af garantien. Spørgsmålet vil imidlertid indgå i overvejelserne vedr. en eventuel udvidelse af KommuneKredits forretningsområde, ligesom det indgår i den sidste del af styringsudvalgets arbejde, som vil blive rapporteret senest den 1. juli 2008.

#### Spørgsmål 11:

Ministeren bedes fremsende eksempler på to ens almene boliger, hvor den ene er finansieret med SDO-lån og den anden er finansieret med de sædvanlige realkreditlån og herunder redegøre for konsekvenserne af den forskellige finansiering.

#### Svar:

Som det fremgik under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg den 19. februar 2008 vil en eventuel renteforskel mellem SDO-lån og traditionelle realkreditlån alene påvirke statens udgifter til ydelsesstøtte. Lejernes betaling vil således ikke være påvirket af evt. renteforskelle, herunder forskelle i renten mellem forskellige lånetyper. Jeg skal i øvrigt henviser til min besvarelse af spørgsmål 1, hvoraf det fremgår, at L 62 udvider långiverkredsen til også at omfatte pengeinstitutter. Der åbnes hermed for, at konkurrencen om finansiering af alment byggeri efterhånden skærpes, hvilket på lidt længere sigt kan føre til lavere gebyrer, herunder lavere løbende bidrag – og dermed lavere husleje.

L 62 indebærer, at de nye bestemmelser om garanti og værdiansættelse gælder, uanset om finansieringen sker med SDO-lån eller traditionelle realkreditlån, således at der f.eks. ved refinansiering af rentetilpasningslån uhindret er mulighed for at skifte mellem de to obligationstyper. Finansierings- og støttere reglerne for alment byggeri er således ens, uanset om lånene fremover findes med særligt dækkede obligationer eller traditionelle realkreditobligationer.

SDO-lovgivningen kræver, til forskel fra den hidtidige realkreditlovgivning, at den ugaranterede del af et SDO-lån løbende skal ligge indenfor 80 pct. af markedsværdien. Da den nye garanti dækker den del af lånet, der ligger ud over 60 pct. af markedsværdien, er det min vurdering, at det er yderst usandsynligt, at man vil komme i en situation, hvor et fald i ejendommens markedsværdi vil medføre, at dette generelle krav i SDO-lovgivningen ikke kan overholdes, og kreditinstituttet derfor skal stille supplerende sikkerhed. Garantistillelsen reducerer dermed betragteligt sandsynligheden for eventuelle gebyrstigninger, der skal kompensere långiverne for den supplerende sikkerhedsstillelse.