



Fremsat den 21. marts 2018 af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 91, stk. 3, 3. pkt., ændres »de samlede ydelser på lånet« til: »den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån«, og 4. pkt., ophæves.

2. I § 91 indsættes efter stk. 5 som nye stykker:

»Stk. 6. Staten garanterer for lån som nævnt i stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.
Stk. 7. Lån nævnt i stk. 1 må ikke være behæftet med bindingsklausuler.«

Stk. 6-9 bliver herefter stk. 8-11.

3. I § 91, stk. 6, der bliver stk. 8, indsættes som 3. pkt.:

»Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter stk. 6.«

4. I § 91, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 9, ændres » stk. 6« til: » stk. 8«.

5. I § 92 a, stk. 2, indsættes efter 3. pkt. som nyt punktum:

»Dog anvendes renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct., når Landsbyggefondens refusion af udgifter til ydelsesstøtte til lån med statsgaranti efter § 128 a, stk. 1, fastsættes.«

6. Efter § 94 indsættes:

»§ 94 a. Staten opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden af lån med statsgaranti efter § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, og § 179, stk. 7, og med ydelsesstøtte fra Landsbyg-

gefonden. Differensrenten udgør forskellen mellem renten på lån med og uden statsgaranti på 100 pct.«

7. I § 96 b, stk. 3, ændres »§ 179, stk. 7, 1.-3. pkt., og stk. 8« til: »§ 179, stk. 8, 1.-3. pkt., og stk. 9«.

8. I § 98 a, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. som 2. og 3. punktum:

»Staten garanterer efter § 128 a, stk. 1, for det lån, der er nævnt i stk. 4, og kommunale garantier efter stk. 4. Kommunale garantier efter stk. 4 stilles i tilfælde af garanti efter § 128 a, stk. 1, som regaranti overfor staten.«

9. I § 102, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »92 a,«: »beregning og opkrævning af differensrente efter § 94 a,«.

10. I § 102, stk. 1., 1. pkt., ændres »§ 91, stk. 9« til: »§ 91, stk. 11«.

11. I § 118 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Lån nævnt i stk. 4 må ikke være behæftet med bindingsklausuler.«

12. Overskriften før § 127 affattes således:

»Statslige, kommunale og regionale garantier«.

13. I § 127 indsættes som 5. pkt.:

»Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter § 128 a, stk. 1.«

14. Efter § 127 a indsættes:

»§ 127 b. Et kreditinstitut kan anmode staten om at garantere for en låneportefølje af støttede indekslån, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980. Det er en betingelse, at der ikke udstedes nye lån fra det kapitalcenter, hvor indekslåene er placeret. Derudover

er det en betingelse, at indekslånene udgør hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter. Transport-, bygnings- og boligministeren vurderer, om betingelserne for at opnå garantien er opfyldt. Kreditinstitutterne kan hvert 5. år med et varsel på 6 måneder opsiges de stillede garantier for en låneportefølje af støttede indekslån. Så længe statsgarantien, jf. 1. pkt., er gældende, anses tidligere meddelte offentlige garantier som regarantier stillet over for staten.«

15. Efter § 128 indsættes før overskriften før § 129:

»§ 128 a. Staten garanterer for lån efter § 118, stk. 1-3. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

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

Stk. 3. Det er en viderebetingelse for garantien, at lånet anvendes til finansiering af:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6.
- 2) Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a.
- 4) Konvertering efter § 179 af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, almene boliger med tilsagn efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovebekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, almene boliger med lån omprioriteret efter § 96 b, almene boliger med lån ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., og almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 91 og 98 a.
- 5) Refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Stk. 4. Kreditinstitutter betaler garantiprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b.

Stk. 5. Kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i et finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, § 127 b og § 179, stk. 7, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i et finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.«

16. I § 143, stk. 3, indsættes efter »117,«: »128 a,«.

17. I § 143 n ændres »§ 91, stk. 8« til: »§ 91, stk. 10«.

18. I § 173, stk. 2, 1. pkt., ændres »og statslige garantier« til: » , differensrente og statslige garantier, herunder garanti- og aflønningsprovision og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger«.

19. I § 179 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»*Stk. 7.* Staten garanterer for lån efter stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.«

Stk. 7-12 bliver herefter stk. 8-13.

20. I § 179, stk. 7, der bliver til stk. 8, indsættes som 5. pkt.:

»De kommunale og regionale garantier stilles som garanti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter stk. 7.«

21. I § 179, stk. 12, der bliver til stk. 13, ændres »stk. 1-10« til: »stk. 1-11«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Statsgaranti på lån til finansiering af byggeri og renovering af almene boliger
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.1.1. *Nybyggeri m.v. af almene boliger*
 - 2.1.1.2. *Renoveringsarbejder i almene boligafdelinger samt frikøb af tilbagekøbsklausuler med støtte fra Landsbyggefonden*
 - 2.1.1.3. *Konvertering og refinansiering af eksisterende lån med offentlig støtte*
 - 2.1.1.4. *Finansiering af almene boliger med indekslån i perioden 1. april 1982 til 31. december 1998*
 - 2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.1.2.1. *Kommunal regaranti*
 - 2.1.2.2. *Statsgaranti for indekslån*
 - 2.1.2.3. *Garantiprovision*
 - 2.1.2.4. *Uændret husleje*
 - 2.2. Sikring af kreditkvaliteten ved hjælp af aflønningsprovisionen og femtedelsordningen
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Forbud mod bindingsklausuler ved optagelse af lån med offentlig støtte til finansiering af almene boliger
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.4. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte og differensrente vedrørende re-
noveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.5. Udbetaling Danmark
 - 2.5.1. Gældende regler
 - 2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Renteeffekt
 - 3.2. Besparelser vedrørende statslige garantier
 - 3.3. Administrativ effekt
 - 3.4. Samlede konsekvenser
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget implementerer en ny model for finansiering af almene boliger, der gælder for såvel offentligt støttet nybyggeri som renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden.

Regeringen vil med forslaget kombinere fordelene ved privat långivning til almene boliger baseret på det danske realkreditsystem med fordelene ved lave statslige finansieringsomkostninger. Det sker ved, at kreditinstitutterne får

mulighed for at udbyde lån, hvor staten garanterer 100 pct. for såvel de enkelte lån som for obligationerne, som lånene er baserede på.

Formålet er at udnytte mulighederne for at opnå lavere finansieringsomkostninger og samtidig skabe en mere gennemsigtig finansieringsmodel, der på sigt kan øge konkurrencen om långivningen yderligere. Det er således muligt at opnå store statslige besparelser uden at ændre beboernes husleje.

Almene boliger har gennem mange år været finansieret med realkreditlån, hvortil staten yder støtte. Renten og øvrige låneomkostninger på realkreditlån er relativt lave sammenlignet med anden privat finansiering. Det har således været forholdsvis billigt at finansiere almene boliger med almindelige realkreditlån.

Renten på statslig låntagning er imidlertid endnu lavere end renten på realkreditlån. Det forventes, at renten på statsgaranterede obligationer vil nærme sig renten på statsobligationer. Da der er tale om særlige obligationsserier, vil staten målrettet kunne opkøbe obligationerne og dermed sikre en rentebesparelse.

Erfaringen viser endvidere, at lån til almene boliger er relativt sikre lån sammenlignet med andre realkreditlån, ikke mindst på baggrund af den kommunale garanti på lånene. Med fuld statsgaranti på lån og obligationer vil låneomkostningerne kunne reduceres yderligere, idet kreditinstitutterne ikke skal afsætte kapital til at afdække risikoen ved lånene.

Samtidig er det en styrke ved det nuværende system, at lån til almene boliger sker på markedsvilkår, hvor kreditinstitutterne konkurrerer om at yde lån til almene boliger og i den forbindelse har tilskyndelse til at sikre kreditkvaliteten. Der er tale om et smidigt system, hvor markedet sikrer lån til finansiering af almene boliger på bedst mulige vilkår.

For at sikre dette i en model med fuld statsgaranti omfatter den nye model et særligt incitament hertil i form af en såkaldt aflønningsprovision, som er et beløb, der løbende opkræves hos kreditinstitutterne, men tilbagebetales årligt med fradrag af eventuelle statslige tab på garantierne til lånene.

Lån med 100 pct. statsgaranti foreslås også anvendt til finansiering af renovering af almene boliger og til lån til frikøb af ejendom, hvorpå der er tinglyst en tilbagekøbsklausul for kommunen, og hvortil Landsbyggefonden yder ydelsesstøtte.

Staten opnår således betydelige budgetforbedringer ved at anvende lån baseret på obligationer med 100 pct. statsgaranti i stedet for sædvanlige realkreditobligationer. Budgetforbedringerne fremkommer ved, at den lavere rente indebærer lavere ydelser på lånene og derved lavere udgifter til ydelsesstøtte. Som hidtil bærer staten renterisikoen, og effekten af lavere rente påvirker derfor ikke huslejen. Endvidere vil provenuet, som opstår ved, at Landsbyggefonden tillige skal anvende disse lån, blive overført til staten. Endelig vil staten få en indtægt ved at opkræve en garantiprovision hos kreditinstitutterne.

Det bemærkes, at KommuneKredit fortsat kan yde lån til etablering af kommunalt og regionalt ejede ældreboliger på de eksisterende vilkår, hvor låneomkostningerne er begrænsede. Også her kan staten opkøbe de bagvedliggende obligationer for at sikre en rentebesparelse.

Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede realkreditobligationer er indført ved tekstanmærkning 136, 137 og 138 vedrørende § 28 på finansloven for 2018. Med hjemmel i tekstanmærkninger vil

bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger og bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti, som udmønter ordningen, blive udstedt.

Med lovforslaget erstattes ovennævnte tekstanmærkninger på finansloven, som vedrører lov om almene boliger m.v., med materielle bestemmelser i lov om almene boliger m.v.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Statsgaranti på lån til finansiering af byggeri og renovering af almene boliger

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Nybyggeri m.v. af almene boliger

Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, at almene boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-3 og 5, finansieres ved et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, en kommunal grundkapital på 14 pct. af anskaffelsessummen og et lån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. af anskaffelsessummen.

For almene ældreboliger, som ejes af en region, jf. almenboliglovens § 115, stk. 4, sker finansiering af den samlede endelige anskaffelsessum ved optagelse af lån på 84 pct., regional grundkapital på 14 pct. og beboerindskud på 2 pct., jf. almenboliglovens § 118, stk. 2.

Frem til den 31. december 2018 udgør den kommunale eller regionale grundkapital til almene boliger dog kun 10 pct. og lånene 88 pct., jf. almenboliglovens § 118 a.

Universitetsnære almene ungdomsboliger, som ejes af en selvejende institution, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6, finansieres med 78 pct. lån, 20 pct. grundkapital, som betales af den særlige fond, som skal oprettes i forbindelse med opførelse af universitetsnære almene ungdomsboliger, og beboerindskud på 2 pct.

Alle merinvesteringer efter almenboliglovens § 115 a uanset ejer af boligerne finansieres ved optagelse af 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud.

De lån, som er nævnt ovenfor, kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 118, stk. 4.

De gældende garantibestemmelser vedrørende byggeri af almene boliger findes i § 127 i almenboligloven. Bestemmelsen har været gældende siden 2008, hvor det blev muligt at anvende særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO) ved finansiering af byggeri af almene boliger, jf. lov nr. 219 af 5. april 2008.

Garantibestemmelserne betyder, at der ydes garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Videre udgør garantien til enhver tid samme procentandel af restgælden som den oprindelige garanti udgør af hovedstolen.

For almene boliger med tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 1-3 og 5, stiller kommunen garantien for lånet. For så vidt angår almene ældreboliger med tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 4, stiller regionen garantien med regaranti fra de involverede kommuner. For universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6, stiller staten garanti, jf. almenboliglovens § 143, stk. 2.

Den nuværende garantigrænse på 60 pct. afspejler, at den ugaranterede restgæld ikke på noget tidspunkt i låneforløbet skal overstige 80 pct. af ejendomsværdien. I modsat fald skal kreditinstituttet stille supplerende sikkerhed. Garantigrænsen på 60 pct. sikrer således, at der er plads til et fald i ejendomsværdien, f.eks. som følge af en rentestigning, uden at der udløses krav om supplerende sikkerhedsstillelse og heraf følgende omkostninger for kreditinstituttet.

Almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 2-4, som opføres og drives af en kommune eller en region, kan dog finansieres ved lån fra KommuneKredit, jf. almenboliglovens § 119.

Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter regler om, hvilken låntype der skal anvendes ved finansieringen af ovennævnte byggerier, jf. almenboliglovens § 118, stk. 4.

2.1.1.2. Renoveringsarbejder i almene boligafdelinger samt frikøb af tilbagekøbsklausuler med støtte fra Landsbyggefonden

Boligorganisationer har mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedringer (renoveringsarbejder), jf. almenboliglovens § 91.

Renoveringsarbejderne finansieres ved lånoptagelse. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter efter forhandling med Landsbyggefonden regler for, hvilken låntype som skal anvendes. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 91, stk. 5, 1. og 2. pkt.

Kommunalbestyrelsen garanterer for lån til renovering, som udføres med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, 1. pkt. Garantien udgør den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6, 2. pkt. Landsbyggefonden stiller regaranti på halvdelen, dog begrænset af indestående i Landsbyggefonden, jf. almenboliglovens § 91, stk. 7.

Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning for en afdeling i boligorganisationen om frikøb af tilbagekøbsklausul for en kommune. Da den fulde udgift til frikøb oftest ikke kan finansieres af boligorganisationens egenkapital, er det muligt for boligorganisationen at ansøge Landsbyggefonden om, at afdelingen kan optage et lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til finansieringen af en

del af frikøbssummen, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 5. Lånet finansieres med samme type obligationer, som anvendes ved finansiering af renoveringsarbejderne. Landsbyggefondens ydelsesstøtte udgør differencen mellem de faktiske udgifter på lånet og en af Landsbyggefonden fastsat beboerbetalning.

Kommunalbestyrelsen garanterer for lån ydet til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 4, og garantien stilles på samme måde som garantierne for lån til renovering.

2.1.1.3. Konvertering og refinansiering af eksisterende lån med offentlig støtte

Transport-, bygnings- og boligministeren kan påbyde, at ejere af almene boliger indenfor en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte efter lov om almene boliger m.v., tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., jf. almenboliglovens § 179, stk. 1., 1. pkt. Lånene er baseret på samme type obligationer, som anvendes ved lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til finansieringen af en del af frikøbssummen. Transport-, bygnings- og boligministeren bestemmer, hvilken låntype der skal anvendes ved konverteringen, jf. almenboliglovens § 179, stk. 1, 2. pkt.

Ligeledes kan transport-, bygnings- og boligministeren efter forhandling med Landsbyggefonden påbyde ejere af almene boliger at konvertere nominallån med støtte efter almenboliglovens § 91, stk. 1, og § 98 a, stk. 5, jf. almenboliglovens § 91, stk. 2.

Ved konvertering af lån efter almenboliglovens § 179 overføres statsgaranti, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7. Konverteringen omfatter fastforrentede nominallån og gennemføres ved udsendelse af påbud til de berørte almene boligorganisationer. Der forudsættes ingen ændringer i det enkelte låns restløbetid.

Staten yder en supplerende garanti på lån med offentlig støtte og garanti, som er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn meddelt før den 7. april 2008, og som overgår til eller optages som lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 127 a, stk. 1, 1. pkt. 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, jf. almenboliglovens § 127 a, stk. 1, 2. pkt.

2.1.1.4. Finansiering af almene boliger med indekslån i perioden 1. april 1982 til 31. december 1998

I perioden fra 1. april 1982 til 31. december 1998 blev almene boliger finansieret med indekslån med stats- og kommunegarantier for den yderste del af lånet. Indeks-lån er in-

konverterbare kontantlån, der afdrages efter et tilnærmet serie-lånsprincip, dvs. med lige store afdrag hver termin.

I perioden fra 1. april 1982 til 31. december 1989 anvendtes såkaldte IS20-lån, karakteriseret ved en afdragsperiode på 20 år uden pris- og lønstigninger. Afhængig af den faktiske inflation forlænges afdragsperioden.

Med virkning fra 1. januar 1990 indførtes, fortsat med hjemmel i boligbyggeriloven, anvendelse af IS35-lån med en løbetid på mindst 35 år. Anvendelsen af denne låntype blev fastholdt, da den nye almenboliglov trådte i kraft den 1. januar 1997, og indeholdende bestemmelserne til det støttede byggeri, og boligbyggeriloven blev samtidig ophævet.

Med finansieringsreformen i 1999 blev det besluttet at afskaffe brugen af indeksslån og i stedet åbne for en mere fleksibel finansieringsform. Der har således fra 1. januar 1999 ikke været anvendt indeksslån i forbindelse med tilsagn efter almenboligloven.

Ved tekstanmærkning nr. 137 vedrørende § 28 på finansloven for 2018 har transport-, bygnings- og boligministeren hjemmel til at udstede statsgaranti på 100 pct. til lån, der udstedes til finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger med statslig støtte og renovering af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden. Finansministeren har ved samme tekstanmærkning hjemmel til at udstede statsgaranti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger med statslig støtte og til finansiering af renoveringer af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden.

2.1.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vil med forslaget finansiere almene boliger med lån, som er billigere end de eksisterende lån, som anvendes til finansiering af almene boliger, og som fortsat kan ydes af private kreditinstitutter på markedsvilkår.

Den grundlæggende finansieringsmodel for almene boliger med kommunal grundkapital, lån med ydelsesstøtte og beboerbetalning, herunder løbende bidrag på lån, offentlige garantier m.v. fastholdes. Ligeledes videreføres den grundlæggende finansiering af renoveringsarbejder og frikøb af tilbagekøbsklausuler med støtte fra Landsbyggefonden.

Lånet udstedes mod pant i ejendommen og fundes ved, at kreditinstitutterne udsteder obligationer. Lånene skal fortsat være baserede på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 118, stk. 4. Staten garanterer 100 pct. for obligationerne. Ligeledes garanterer staten 100 pct. for de enkelte lån, som ydes med baggrund i de garanterede obligationer.

Det foreslås, at støttede lån til finansiering af byggeri og renovering af almene boliger fremover ydes af kreditinstitutter som lån med statsgaranti på 100 pct.

Det foreslås endvidere, at kreditinstitutterne skal udstede obligationerne og yde lånene fra særlige kapitalcentre, som

udelukkende yder lån til almene boliger med statsgaranti på lån og obligationer. Et kapitalcenter er en serie eller en gruppe af fælles hæftende serie med fælles seriereservefond eller et register, jf. kap. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Udstedelse af lån til almene boligorganisationer samt udstedelse af obligationer til funding af lånene foreslås fremover anvendt til finansiering af:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6, i lov om almene boliger m.v.
- 2) Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91 i lov om almene boliger m.v.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a i lov om almene boliger m.v.
- 4) Ved konvertering efter § 179 i lov om almene boliger m.v. af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, i lov om almene boliger m.v., lån som er optaget til finansiering af almene boliger efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, lån som er omprioriteret efter § 96 b i lov om almene boliger m.v., lån som er ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., lån til finansiering af renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91 i lov om almene boliger m.v. samt lån ydet som støtte til frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a i lov om almene boliger m.v.
- 5) Refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Med lovforslaget vil obligationsejerne opnå en meget høj grad af sikkerhed med de nye lån. Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets forventning, at renten på de statsgaranterede obligationer vil nærme sig renten på statsobligationer. Ligeledes er det Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at statsgarantien på selve lånene vil reducere låneomkostningerne, idet kreditinstitutterne ikke skal afsætte kapital til at afdække risikoen ved lånene. Staten vil opkræve en garantiprovision af kreditinstitutterne, som afspejler kapitallempelsen som følge af statsgarantien på 100 pct.

Statsgarantien foreslås at dække hele lånet og gælder i lånets løbetid. Garantien meddeles som en selvskyldnerkaution på vegne af staten.

I forlængelse heraf ændres almenboligloven, således at staten får hjemmel til at stille garanti på 100 pct. på lån til finansiering af almene boliger. Garantien omfatter kun almene boliger. Det betyder, at andre offentligt støttede boliger, som f.eks. friplejeboliger og ungdomsboliger efter lov om boligbyggeri, ikke bliver omfattet af modellen.

Det skal fortsat være muligt at finansiere almene ældreboliger, som opføres og drives af en kommunen eller en region, ved lån fra KommuneKredit. Når KommuneKredit yder

lån til almene ældreboliger, skal der ikke stilles statsgaranti for lånene eller obligationerne.

Der er indgået aftale om den nye model for finansiering af almene boliger med realkreditsektoren.

Kreditinstitutterne overfører efter konkret aftale eksisterende støttede realkreditlån til de nye kapitalcentre. Rentetilpasningslån overføres til det nye kapitalcenter i forbindelse med lånets refinansiering. De fastforrentede lån overføres efter påbud fra transport-, bygnings- og boligministeren om konvertering af disse lån. Låntypen for de lån, der udstedes fra kapitalcentrene fastsættes på samme måde som hidtil. Det følger af gældende ret i henhold til almenboliglovens § 179, stk. 1, at transport-, bygnings- og boligministeren 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 lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med eller uden rentetilpasning efter transport-, bygnings- og boligministerens nærmere bestemmelse.

Efter gældende regler, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7, overføres tidligere afgivne statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages i forbindelse med konvertering af lån efter § 179, stk. 1.

2.1.2.1. Kommunal regaranti

Kommunalbestyrelsens forpligtigelse efter gældende regler til at stille garanti for lån til almene boliger skal ses i sammenhæng med, at det er kommunalbestyrelsen, som har kompetence til at give tilsagn om støtte til byggeri af almene boliger. Dermed er det også hensigtsmæssigt, at det er kommunalbestyrelsen, som bærer hovedparten af risikoen for, at en boligafdeling bliver økonomisk bæredygtig. Garantierne udgør i gennemsnit ca. 60 pct. af restgælden.

Kommunalbestyrelsens forpligtigelse til at stille garanti for lån til renovering af almene boliger skal ses i sammenhæng med kommunalbestyrelsens ansvar for, at udbuddet af billige boliger i kommunen er afstemt med behovet og for den tilhørende godkendelsesbeføjelse for huslejestigninger som følge af iværksatte renoveringsarbejder, jf. § 76, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen).

Den gældende garantibestemmelse er udformet med henblik på at sikre, at kreditinstitutterne ved lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer ikke risikerer at skulle stille supplerende sikkerhed, hvis der skulle ske et fald i ejendomsværdierne.

Fremadrettet skal der ydes lån til almene boliger, hvor staten garanterer 100 pct. for udlånene. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at det vil være hensigtsmæs-

sigt, at de kommunale og regionale garantier fortsætter på det samme niveau som i dag bl.a. for fortsat at tilskynde til, at kommunerne foretager en vurdering af behovet for boligerne set over en længere tidshorizont. De garantier, som kommuner og regioner stiller i medfør af almenboliglovens § 127, § 91, stk. 6, og § 98 a, stk. 4, stilles fremover som regaranti over for staten, når lånene er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti. Ligeledes ændres de kommunale og regionale garantier, som overføres til nye lån i forbindelse med konvertering efter almenboliglovens § 179, stk. 7, til regarantier over for staten, når de nye lån er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti. Staten overtager således kreditinstitutternes risiko, således at kreditinstitutterne ikke vil have en kreditrisiko på selve lånene.

2.1.2.2. Statsgaranti for indekslån

Det skal endvidere være muligt at lade eksisterende indekslån opnå en statsgaranti på 100 pct., uanset at lånene ikke omlægges.

Der foreslås derfor, at der kan opnås statsgaranti på indekslån som en frivillig ordning, hvor realkreditinstitutterne kan tilkøbe sig garantien mod betaling af garantiprovisionen under følgende to betingelser:

- 1) Der udstedes ikke nye lån fra de kapitalcentre, hvor indekslånene er placeret.
- 2) Indeksånene udgør langt hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter.

Transport-, bygnings- og boligministeren træffer afgørelse, om hvorvidt betingelserne er opfyldt.

Garantien vil alene gives til udlån til almene boliger og ikke det øvrige udlån i de kapitalcentre, hvor indekslånene er placeret. Der vil ikke blive givet garanti til indeksobligationerne, men udelukkende til udlånet til de almene boliger som indekslånene finansierer.

Såfremt instituttet har tilkøbt garantien på indekslån, stiller staten således 100 pct. garanti for eksisterende indekslån til almene boliger, og garantierne løber indtil lånenes udløb. Ud over betaling af garantiprovision vil reglerne om aflønningsprovision også gælde for lån omfattet af statsgaranti.

Realkreditinstituttet kan med 5 års mellemrum meddele staten, at de stillede garantier ikke længere ønskes med den virkning, at garantierne og betaling af provision herefter bortfalder.

Det vil være transport-, bygnings- og boligministeren, der beslutter, om de to ovenstående betingelser er opfyldt og dermed tillader, at et realkreditinstitut kan benytte ordningen. Der vil blive fastsat nærmere retningslinjer for, hvilke oplysninger realkreditinstituttet skal tilvejebringe til brug for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering af, hvorvidt betingelserne er opfyldt.

2.1.2.3. Garantiprovision

Fremadrettet opkræver staten en garantiprovision fra kreditinstituttet, som fastsættes til 0,12 pct. af bidragshovedstolen på lån, hvor der meddeles statsgaranti på 100 pct. Garan-

tiprovisionen opkræves af kreditinstitutterne som modydelse for de stillede statslige garantier til obligationer, lån og støttede indeksslån og afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån.

Bidragshovedstolen er den hovedstol, som kreditinstitutterne beregner administrationsbidrag af for lån, som konverteres fra og med den 1. januar 2017. Bidragshovedstolen nedskrives ikke og svarer til det konverterede låns hovedstol før den første konvertering efter den 1. januar 2017. Ved senere konverteringer beregnes administrationsbidraget af det nye lån fortsat af bidragshovedstolen. For indeksslån beregnes og opkræves garantiprovisionen dog af den tinglyste hovedstol i stedet for bidragshovedstolen. For lån, der ikke er konverteret, beregnes garantiprovisionen af hovedstolen.

Administrationen af garantiprovisionen vil blive fastlagt i bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Den nye finansiering af almene boliger blev hjemlet i tekstanmærkninger til finansloven for 2018.

2.1.2.4. Uændret husleje

Den nye finansieringsmodel ændrer ikke ved beboernes husleje. Beboerbetalingen fastsættes ligesom i dag som en andel af byggeriets anskaffelsessum (2,8 pct. for nybyggeri), der reguleres årligt med pris- eller lønudvikling som i dag. Ligeledes forventes de nye lån ikke at ændre på låntagers omkostninger ved lånoptagelsen, herunder den løbende bidragsbetaling på lånene, idet kreditinstitutterne skal betale garantiprovision til staten.

Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at beboerbetalingen (inklusiv bidrag) bliver den samme som i dag, og lejernes nettokapitaludgifter fastholdes på det nuværende niveau. Beparelserne ved den nye finansieringsmodel vil tilfalde staten, idet staten stadig bærer renterisiko for lånene og for at sikre, at den almene boligsektor fortsat er stillet ens for så vidt angår låntagning og ikke påvirkes af den nye model for finansiering af almene boliger.

2.2. Sikring af kreditkvaliteten ved hjælp af aflønningsprovision og femtedelsordningen

2.2.1. Gældende ret

Sikkerheden for tilbagebetaling af lån til almene boliger skal ses i sammenhæng med de sikkerhedsmekanismer, som er opstillet for at sikre økonomisk bæredygtige almene boligafdelinger. Dels beslutter kommunalbestyrelsen etablering af nye almene boliger og godkender renoveringsarbejder med offentlig støtte, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-6, og jf. almenboliglovens § 91, dels fører kommunerne løbende tilsyn med boligafdelingerne, jf. almenboliglovens § 164. Endelig har almene boligafdelinger med økonomiske problemer mulighed for at opnå støtte fra Landsbyggefonden, jf. almenboliglovens § 92.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 1-3 og 5, giver kommunalbestyrelsen tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri m.v. Kommunalbestyrelsens tilsagn skal ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, jf. almenboliglovens § 104, stk. 1. Kommunalbestyrelsen er økonomisk forpligtiget ved, at den stiller grundkapital, jf. almenboliglovens § 118, stk. 1, og stiller garanti for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 127.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 4, giver kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, tilsagn om støtte. Behovet for boligerne er vurderet i den årlige rammeaftale. De kommuner, der har anmodet om boliger i det kommende tilbud, betaler en forholdsmæssig andel af den regionale grundkapital, jf. almenboliglovens § 118, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at regionsrådet stiller garanti med regaranti fra de involverede kommuner, for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 127.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 6, giver kommunalbestyrelsen tilsagn om støtte til etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger, som støttes af en fond, jf. § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde. Tilsagnet gives på baggrund af en anmodning fra en fond, og kommunens opgave er at vurdere, om der er behov for de nye ungdomsboliger og sikre, at de nye ungdomsboliger ikke underminerer efterspørgslen efter eksisterende ungdomsboliger i kommunen. Fonden vurderer, om der er efterspørgsel efter de universitetsnære almene ungdomsboliger og indbetaler grundkapital på 20 pct. af anskaffelsessummen. Staten garanterer for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 143, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 1, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoveringsarbejder. Efter driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen godkende moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer, medmindre arbejderne resulterer i en lejeforhøjelse på mindre end 5 pct. inden for et regnskabsår. Det er en forudsætning for støtten, at kommunalbestyrelsen garanterer for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6.

Efter almenboliglovens § 98 a, stk. 5, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til frikøb af tilbagekøbsklausul for kommunen. Det er en forudsætning for støtten, at kommunalbestyrelsen garanterer for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendomsværdien, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 4. Kommunalbestyrelsen må i den forbindelse vurdere, om huslejestigningen, som følge af frikøbet, er økonomisk bæredygtig.

Der er således en række mekanismer efter de gældende regler, som skal sikre, at lån til etablering og renovering af almene boliger har en høj sikkerhed. Dertil kommer, at kommunalbestyrelsen løbende fører tilsyn med boligafdelingernes drift.

Boligafdelinger som, uanset ovennævnte mekanismer, kommer i økonomiske vanskeligheder, der vanskeliggør afdelingens videreførelse, har mulighed for at søge støtte i Landsbyggefonden. Landsbyggefonden yder støtte i form af lån og tilskud til nødlidende boligafdelinger med henblik på at sikre deres videreførelse, jf. almenboliglovens § 92. I den forbindelse skal særligt femtedelsordningen, jf. regulativ om driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden, fremhæves.

Efter femtedelsordningen afhjælpes nødlidende boligafdelingers problemer ved en samlet plan, som er forhandlet med boligorganisationen, kommunen og de kreditinstitutter, der har ydet lån til afdelingen. Planen finansieres ved en kapitaltilførsel, som består af lån og tilskud. Boligorganisationen bidrager med 1/5 i form af tilskud, kommunen med 1/5 i form af lån, realkreditinstituttet med 1/5 i form af lån og Landsbyggefonden med 2/5 i form af lån og tilskud. Kommunalbestyrelsen har hjemmel til at yde lån til nødlidende boligafdelinger efter almenboliglovens § 97.

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

Ved tekstanmærkning nr. 138 vedrørende § 28 på finansloven for 2018 bemyndiges transport-, bygnings- og boligministeren til at opkræve en aflønningsprovision på 0,03 pct. p.a. af bidragshovedstolen, som defineret i afsnit 2.1.2, på lån med statsgaranti på 100 pct., som finansierer alment byggeri med statslig støtte, renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Aflønningsprovisionen skal medvirke til at sikre kreditkvaliteten. Transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til at anvende den aflønningsprovision, der i et finansår er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut, til dækning af eventuelle tab vedrørende lån fra det pågældende kreditinstitut opstået i samme år på de udstedte garantier, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og til at tilbagebetale overskydende beløb til det pågældende kreditinstitut.

Administrationen af aflønningsprovisionen vil blive udmøntet i bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

2.2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslående ordning

Der opstår sjældent tab på lån til almene boliger, og i praksis har det vist sig, at garantierne kun sjældent anvendes.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at dette i første omgang må tilskrives de mekanismer, som er

iværksat for at sikre, at der kun gives tilsagn til etablering af nye almene boliger, når der er et behov herfor. I den forbindelse er det afgørende, at beslutningskompetencen til at yde støtte og det økonomiske ansvar er tæt forbundet. Således må kommunalbestyrelsen stille med grundkapital ved etablering af nye boliger, og stille garanti for den yderste del af belåningen. Det er også en betingelse for lån til renovering af almene boliger med støtte fra Landsbyggefonden, at kommunalbestyrelsen garanterer for lånene. Det er således i høj grad kommunalbestyrelsen, som bærer den økonomiske risiko ved etablering og renovering af almene boliger. Denne mekanisme vil blive videreført ved introduktion af den nye finansieringsmodel.

I det lange løb kan forudsætningerne for en almen boligafdeling ændre sig, således at der opstår risiko for, at boligafdelingen ikke kan videreføres. Det kan føre til tab for långiverne og garantistillerne for lån til afdelingen, men det er yderst sjældent, at det sker.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at det i høj grad hænger sammen med den støtte, som nødlidende boligafdelinger kan få fra Landsbyggefonden. Særligt femtedelsordningen vurderes at være af afgørende betydning, fordi den indebærer, at alle interessenter bliver enige om en langsigtet løsning på problemerne, og fordi der blandt interessenterne er de fornødne ressourcer til at gennemføre planen. Denne mekanisme vil blive videreført ved introduktion af den nye finansieringsmodel.

Kreditinstitutterne, som yder lån med offentlig støtte til almene boliger, bærer således en begrænset risiko ved lån til almene boliger, men idet hele lånet ikke er sikret ved offentlige garantier, er der en risiko. Den risiko kan i dag føre til, at åbenlyst risikable projekter afvises. Ved introduktion af 100 pct. statsgaranti på lånene har kreditinstituttet ikke længere et økonomisk incitament til at afvise belåning.

Med henblik på at fastholde et økonomisk incitament for kreditinstitutterne til at afstå fra at yde åbenlyst risikable lån og incitament til at deltage i femtedelsordningen foreslås at indføre en aflønningsprovision for at sikre, at det enkelte kreditinstitut har incitament til at foretage en grundig kreditvurdering ved udstedelse af realkreditlån til almene boligafdelinger. Aflønningsprovision er et beløb, som betales fra kreditinstituttet til staten, og som kreditinstituttet får tilbage, hvis staten ikke får tab på garantier på lån til almene boliger i løbet af året, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og som vedrører det pågældende kreditinstituts lån. Hvis staten får tab på garantierne i løbet af året, vil staten dække sit tab af de kommunale regarantier og tidligere udstedte garantier og derefter ved at modregne tabet i tilbagebetalingen af aflønningsprovisionen til det pågældende kreditinstitut. Staten kan ikke få dækket et større beløb af kreditinstituttet end aflønningsprovisionen, og tab fra tidligere år kan ikke modregnes i aflønningsprovisionen.

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

2.3.1. Gældende ret

Efter almenboliglovens § 118, stk. 4, finansieres almene boliger med realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen af almene boliger. Bestemmelsen i § 118, stk. 4, nævner lånenes løbetid og obligationstypen, men ikke andre særlige forhold.

Loven forholder sig således ikke til vilkårene for lånene som for eksempel bindingsklausuler.

§ 345 a i lov om finansiel virksomhed indeholder krav om, at erhvervsministeren godkender satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefundsopbygning 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. Godkendelsesbeføjelsen omfatter ikke anvendelse af bindingsklausuler.

2.3.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der har over en årrække udviklet sig en praksis, hvor kreditinstitutter i mange tilfælde indsætter bindingsklausuler i låneaftalerne med almene boligorganisationer. Bindingsklausuler er begrundet med, at kreditinstituttet sammen med det pengeinstitut, der yder byggelånet, har tilbudt byggelån på fordelagtige vilkår, og bindingsklausulen afdækker prisen for de fordelagtige byggelån.

Bindingsklausulen betyder, at lånet ikke kan indfries (fuldt ud eller væsentlige dele af restgælden) uden samtykke fra kreditinstituttet, idet kreditinstituttet ellers vil miste bidragsindtægten i restløbetiden. Kompensationen for indfrielse af eksisterende lån med bindingsklausuler udgør normalt et beløb, der svarer til bidraget på lånet i perioden fra indfrielsen af lånet og frem til bindingsperiodens udløb. Kompensationen vil skulle betales af boligorganisationen, som har indgået låneaftalen.

Den nuværende finansieringsmodel for optagelse af lån med ydelsesstøtte tillader, at kreditinstitutterne kan indsætte bindingsklausuler i låneaftalerne.

Lovforslaget indebærer, at de eksisterende støttede lån omlægges til lån med 100 pct. statsgaranti. Da lånene forbliver i samme institut, aktiveres bindingsklausulerne ikke. Med lovforslaget foreslås det, at optagelse af lån til finansiering af almene boliger med offentlig støtte og støtte fra Landsbyggefonden fremover skal være uden bindingsklausuler.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at tillade optagelse af offentligt støttede lån med bindingsklausuler, som hindrer indfrielse af lånene før tid. Klausulerne hindrer gennemsigtigheden i konkurrencen mellem kreditinstitutterne om at tilbyde lån til finansie-

ring af almene boliger. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at et forbud mod bindingsklausuler vil kunne fremme konkurrencen mellem kreditinstitutterne om de lavest mulige løbende bidrag på lånene.

2.4. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte og differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti

2.4.1. Gældende ret

Efter almenboliglovens § 92 a, stk. 1, bidrager Landsbyggefonden i perioden 2015-2018 med et beløb til staten, som svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 samt tilsagn til friplejeboliger. Landsbyggefonden betaler dog ikke bidrag for universitetsnære almene ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6. Opgørelsesmetoden for Landsbyggefondens bidrag blev fastlagt ved lov nr. 547 af 6. juni 2007 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger.

Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtten til nybyggeriet opgøres 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret. De rente- og inflationsforudsætninger, der anvendes ved beregningen af ydelsesstøtten for det enkelte tilsagnsår, er de samme forudsætninger, som anvendes i forbindelse med den vedtagne finanslov for det andet år efter tilsagnsåret. Opgørelsen er endelig, og der sker ikke efterfølgende regulering som følge af ændringer i beregningsforudsætninger, faktiske anskaffelsessummer eller senere bortfaldne tilsagn. Landsbyggefonden påbegynder betalingen af bidraget på det tidspunkt, hvor den tilbageværende beregnede ydelsesstøtte på lånet svarer til fondens bidrag. Opgørelse af Landsbyggefondens bidrag er nærmere reguleret i bekendtgørelse nr. 1063 af 7. september 2017 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2015 til 2018.

Landsbyggefonden kan efter almenboliglovens § 91 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder, tilgængelighedsforanstaltninger for mennesker med handicap og miljøforbedringer (renoveringsarbejder). Støtte kan ydes til almene boligafdelinger ejet af en almen boligorganisation, en selvejende almen ungdomsbolig- eller ældreboliginstitution, en kommune eller en region og friplejeboliger etableret efter § 10, stk. 1, jf. lov bekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, § 11, stk. 2, nr. 3, eller § 11 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Landsbyggefondens støtte ydes som ydelsesstøtte til den del af låneudgifterne, der overstiger den fastsatte beboerbetalning på mindst 3,4 pct. p.a., jf. § almenboliglovens § 91, stk. 3.

Lånet, der kan optages, svarer i almindelighed til de lån, som kan optages i forbindelse med nybyggeri. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller

særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 91, stk. 5.

Efter almenboliglovens § 98 a, stk. 5, kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til frikøb af tilbagekøbsklausul for kommunen. Støtte kan ydes til almene boligafdelinger ejet af en almen boligorganisation. Landsbyggefonden fastsætter beboerbetalingen i den konkrete sag. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 4.

Ved tekstanmærkning nr. 136 til § 28 på finansloven for 2018 har transport- bygnings- og boligministeren hjemmel til at opkræve en differensrente hos Landsbyggefonden på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden. Tekstanmærkningen giver tillige hjemmel til, at der kan udstedes nærmere regler for beregningen af differensrenten og dennes opkrævning.

Reglerne vil blive udmøntet i bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti. Differensrenten defineres som forskellen mellem den effektive rente på en statsgaranteret obligation og den effektive rente på en obligation uden statsgaranti med samme varighed, der svarer til gennemsnittet for den omfattede låneportefølje. I beregningen af differensrentebetalingen anvendes den samlede konstantrestgæld for den omfattede låneportefølje.

2.4.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslående ordning

Finansieringen af alment byggeri med statslig støtte og renovering med støtte fra Landsbyggefonden vil fremover blive foretaget med lån med 100 pct. statsgaranti. Disse lån indebærer lavere udgifter til ydelsesstøtte for staten og som udgangspunkt derfor også lavere udgifter til ydelsesstøtte for Landsbyggefonden, idet fonden yder bidrag på 25 pct. af de statslige udgifter til ydelsesstøtte.

Landsbyggefondens andel af besparelsen opstår alene, fordi den lavere rente på de nye lån medfører en lavere samlet ydelsesstøtte. Det er hensigten, at besparelser, der kan tilskrives den statslige garanti på 100 pct., skal komme staten til gode, idet staten stadig bærer renterisikoen for lånene og for at sikre, at den almene boligsektor fortsat er stillet ens for så vidt angår låntagning og ikke påvirkes af den nye model for finansiering af almene boliger.

Med henblik på at sikre dette forslås opgørelsen af Landsbyggefondens bidrag til den statslige ydelsesstøtte ændret, således at Landsbyggefonden skal betale 25 pct. af den ydelsesstøtte, som staten ville have ydet, hvis der fortsat blev anvendt lån baseret på obligationer uden statsgaranti. Det vil sige, at Landsbyggefonden ikke påvirkes af den nye model for finansiering af almene boliger, men fortsat betaler samme ydelsesstøtte som i dag. Det betyder, at ved opgørelse af Landsbyggefondens bidrag til de statslige udgifter til ydelsesstøtte skal fondens bidrag beregnes som 25 pct. af den ydelsesstøtte, der følger af anvendelse af rente- og infla-

tionsforudsætninger til beregning af ydelsesstøtte for lån uden statsgaranti.

Forslaget om at anvende lån med 100 pct. statsgaranti til at finansiere renoveringsarbejder og frikøb af tilbagekøbsklausuler vil som udgangspunkt indebære besparelser for Landsbyggefonden på udgifter til ydelsesstøtte. De lavere udgifter til ydelsesstøtte for Landsbyggefonden opstår, fordi der anvendes lån, hvor der stilles en statsgaranti på 100 pct. Det foreslås, at denne besparelse skal tilfalde staten som en differensrentebetaling.

Det foreslås på den baggrund, at opgørelsen af Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte efter almenboliglovens § 92 a ændres, så beregningen bygger på renteforudsætninger, som svarer til et lån uden statsgaranti i stedet for de renteforudsætninger, som ligger til grund for finanslovsbudgetteringen, som vedrører realkreditlån med 100 pct. statsgaranti. Opkrævningen af besparelsen for så vidt angår de fondsstøttede lån til renoveringsarbejder (differensrentebetalingen) vil ikke kræve ændringer i forhold til nuværende regler og procedurer, fordi de er omfattet af ændringen af almenboliglovens § 92 a.

Desuden foreslås, at transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til at kunne opkræve en differensrentebetaling hos Landsbyggefonden, som svarer til det beløb, Landsbyggefonden sparer i ydelsesstøtte ved at kunne anvende lån med 100 pct. statsgaranti til støttede renoveringsarbejder efter almenboliglovens § 91 og lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler efter almenboliglovens § 98 a.

2.5. Udbetaling Danmark

2.5.1. Gældende ret

Det administrative arbejde forbundet med håndtering af den offentlige støtte til almene boligorganisationer m.v. omfattende bl.a. ydelsesstøtte, tilskud og statslige garantier er ved lov nr. 628 af den 8. juni 2016 overført til Udbetaling Danmark.

Udbetaling Danmark er en selvejende institution. Udbetaling Danmarks opgaver varetages med administrativ og teknisk bistand fra Arbejdsmarkedets Tillægspension. Udgangspunktet for Udbetaling Danmarks sagsbehandling er at varetage de samlede offentlige interesser i støtteperioden i forbindelse med udbetaling af tilskud, tilbagesøgning af lån, afvikling af garantier samt ved forhandlinger i nødlidende sagsforhold. Udbetaling Danmarks dispositionsrammer m.v. for denne administration er fastlagt i tekstanmærkning 102 på § 7. Finansministeriet på finansloven.

Den offentlige støtte omfatter rentesikring, rentebidrag, rente- og afdragsbidrag samt ydelsesstøtte, herunder kommunale andele af renter på indekslån eller dele af ydelsesstøtten.

2.5.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslående ordning

Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af offentlig støtte og statslige garantier efter almenboligloven udføres af Udbetaling Danmark.

Med lovforslaget indarbejdes tekstanmærkningerne til § 28 på finansloven for 2018, således at der gives hjemmel til udstedelse af nærmere regler om varetagelse af administration af statsgaranti, garantiprovision, aflønningsprovision, differensrentebetaling fra Landsbyggefonden, samt opkrævning af Landsbyggefondens bidrag til de statslige udgifter til ydelsesstøtte, som fremadrettet skal foretages af Udbetaling Danmark.

Reglerne vil desuden blive udmøntet i bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger og bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti.

Med hjemmel i tekstanmærkningerne på finansloven for 2018 udsteder finansministeren bekendtgørelse om statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Med lovforslaget indarbejdes tekstanmærkningernes bestemmelser på finansloven for 2018 i almenboligloven. De økonomiske og administrative effekter beskrevet nedenfor svarer til konsekvenserne medtaget på finansloven.

Forslaget om finansiering af almene boliger og Landsbyggefondsstøttede renoveringslån med fuldt statsgaranterede realkreditlån, hvor obligationerne samtidigt udstedes fra et særligt kapitalcenter, har økonomiske og administrative konsekvenser for staten. De økonomiske konsekvenser skyldes, dels at forslaget medfører lavere finansieringsrenter, dels en kompensation for den statslige garantistillelse. Den administrative effekt er blandt andet knyttet til administrationen af de statslige garantier.

Lån til finansiering af kommunalt ejede ældreboliger, og som optages i KommuneKredit, er ikke omfattet af statsgarantier. Medmindre andet er nævnt, gælder ovenstående effekter derfor ikke disse lån.

De beregnede effekter omfatter såvel nye som eksisterende lån med støtte fra staten eller Landsbyggefonden og som fundes med obligationer med 100 pct. statsgaranti.

3.1. Renteeffekt

Den samlede renteeffekt opnås igennem to kanaler. For det første sparer staten udgifter til ydelsesstøtte til statsstøttede realkreditlån, idet renten på de statsgaranterede lån vil være lavere end renten på de nuværende ikke-statsgaranterede lån.

For det andet medfører forslaget, at staten fremover opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden, idet Landsbyggefondens ydelsesstøtteudgifter reduceres som følge af overgangen til statsgaranterede lån med lavere rente. Fondens betaling af differensrenten sikrer således, at det som forudsat bliver staten, der opnår besparelsen som følge af den lavere rente på de nye lån.

Det er indtil videre forventningen, at staten (via Nationalbanken) i 2018 vil opkøbe alle statsgaranterede realkreditobligationer og herudover alle KommuneKredit-obligationer, som finansierer kommunalt ejede ældreboliger. Opkøbet vil blive finansieret ved udstedelse af statsobligationer. I beregningerne af de økonomiske konsekvenser er der forudsat et tilsvarende opkøb i årene 2019-2021. Staten forventes i alt at opkøbe statsgaranterede obligationer og obligationer udstedt af KommuneKredit for op til 42,5 mia. kr. i 2018.

Den samlede rentebesparelse antages at svare til i størrelsesordenen 0,75 pct. af restgælden for de statsgaranterede lån og 0,4 pct. af restgælden for KommuneKredit-lån. Rentebesparelsen indhøstes i takt med, at nye stats- og fondsstøttede lån optages som statsgaranterede lån, og at eksisterende stats- og fondsstøttede lån omlægges til statsgaranterede lån.

De skønnede mindreudgifter til ydelsesstøtte er i overensstemmelse med budgetteringspraksis beregnet i forhold til nutidsværdien af de forventede fremtidige udbetalinger af ydelsesstøtte med tilsagn i 2018-2021. Det forventede tilsagnsomfang er baseret på finanslovsforslaget for 2018.

Udbetalingerne af ydelsesstøtte vedrørende tilsagn afgivet i tidligere år reduceres allerede i 2018, efterhånden som nye lån optages, og eksisterende lån omlægges til statsgaranterede lån.

Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte påvirkes ikke af den ændrede finansieringsmodel, da refusionen fremover beregnes, så den (uændret) svarer til finansiering med ikke-statsgaranterede realkreditlån.

Skønnet for mindreudgifter til ydelsesstøtte og merindtægter fra differensrente fremgår af tabel 1.

3.2. Besparelser vedr. statslige garantier

Staten opkræver garantiprovision hos realkreditinstitutterne som betaling for den fulde statslige garanti på de statsstøttede og fondsstøttede lån. Garantiprovisionen er fastsat til 0,12 pct. af de statsgaranterede låns bidragshovedstol, jf. pkt. 2.1.2. De skønnede merindtægter til garantiprovision er baseret på, at der optages og omlægges stats- og fondsstøttede lån for ca. 42,5 mia. kr. i 2018, jf. ovenfor, og at der ydes statsgaranti til eksisterende indeksslån efter den særlige ordning med en hovedstol på ca. 15 mia. kr. i 2018.

Derudover indføres en aflønningsprovision, som er fastsat til 0,03 pct. af de statsgaranterede låns bidragshovedstol, og som kreditinstitutterne betaler til staten. Provisionen dækker statens eventuelle tab på de stillede garantier. I det omfang, at provisionen for det enkelte kreditinstitut i et givet finansår ikke anvendes til tabsdækning i samme finansår, betales aflønningsprovisionen tilbage til kreditinstituttet. Historisk har der stort set ikke været eksempler på tab på statsstøttede realkreditlån til almene boliger, blandt andet på grund af en velfungerende femtedelsordning. Det er derfor forudsat, at hele aflønningsprovisionen tilbagebetales til kreditinstitutterne.

3.3. Administrativ effekt

Den nye finansiering med statsgaranti medfører en administrativ merbelastning i Udbetaling Danmark og i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Udbetaling Danmark vil varetage den administrative og finansielle behandling af statsgarantierne, og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vil varetage øvrig låneadministration og låneovervågning. Der er afsat 3,5 mio. kr. årligt til dækning af de administrative merudgifter, herunder til dækning af den finansielle administration i Udbetaling Danmark.

Tabel 1.

(2018-pl, mio. kr.)	2018	2019	2020	2021
<i>Rente</i>				
Ydelsesstøtte	-532,0	-296,0	-377,9	-377,9
Differensrente	-43,0	-157,0	-218,0	-266,0
Garantiprovision	-44,0	-131,2	-188,8	-244,4
Aflønningsprovision (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Indbetaling</i>	-11,0	-32,8	-47,2	-61,1
<i>Tilbagebetaling</i>	11,0	32,8	47,2	61,1
<i>Administration</i>	3,5	3,5	3,5	3,5
Det offentlige i alt	-615,5	-580,7	-781,2	-884,8
<i>Stat</i>	-615,5	-580,7	-781,2	-884,8
<i>Kommune</i>	0,0	0,0	0,0	0,0

Note: Beløbene i tabellen fremgår af de politiske ændringsforslag til forslag til finanslov for 2018. Mindreudgifter til ydelsesstøtte er derfor beregnet som nutidsværdien af de fremtidige færre, forventede udbetalinger af ydelsesstøtte for boliger med tilsagn i 2018-2021. Garantiprovisionen for 2019-2021 er teknisk beregnet ud fra aflønningsprovisionen i de tilsvarende år.

Der skønnes ikke at være nogen nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Der er fastsat en garantiprovision på 0,12 pct. af bidragshovedstolen for statsgaranterede lån og en aflønningsprovision på 0,03 pct. af bidragshovedstolen.

Niveaue for garantiprovisionen er fastsat, så den vurderes at svare til den kapitallempelse, som den 100 pct. statslige garanti medfører for kreditinstituttet. Det vil sige, at kreditinstitutternes forøgede omkostninger til garantiprovision modsvares af færre omkostninger til kapitalbinding.

Niveaue for aflønningsprovisionen er fastsat, så den vurderes at give kreditinstitutterne et passende incitament til at bidrage aktivt til, at aktivering af statsgarantien undgås med evt. tab for staten til følge.

Generelt vurderes den nye finansieringsmodel at bidrage til større gennemsigtighed omkring finansieringen af almene boliger og dermed omkring de risici, der er forbundet her-

Der vil skulle ske mindre tilretninger af det administrative it-system for almene boliger, BOSSINF. Dette vil medføre begrænsede statslige merudgifter, der vil blive afholdt inden for eksisterende rammer.

3.4. Samlede konsekvenser

I tabel 1 er vist de samlede udgifts- og indtægtsmæssige konsekvenser af lovforslaget.

med. Den øgede gennemsigtighed forventes at bidrage til en skærpet konkurrence.

Der vil være begrænsede administrative engangsomkostninger for kreditinstitutterne, især i forhold til tilretning af institutternes it-systemer.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Forslaget om at stille 100 pct. statsgaranti for lån udstedt til nybyggeri m.v. af almene boliger, renovering af almene boliger og frikøb af tilbagekøbsklausuler samt nye lån ved konvertering og refinansiering af eksisterende lån, jf. lovforslagets § 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig

tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse, herunder med art. 2, stk. 1, litra c, i Kommissionens afgørelse, som tillader støtte til socialt boligbyggeri.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 19. januar 2018 til den 16. februar 2018 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, Boligselskabernes Landsforening BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Nationalbank, Dansk

Byggeri, Dansk Erhverv, Danske Lejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Data-tilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, TEKNIQ, Udbetaling Danmark.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Statslige mindreudgifter på i alt 616 mio. kr. i 2018, 581 mio. kr. i 2019, 781 mio. kr. i 2020 og 885 mio. kr. i 2021. Ingen for kommuner og regioner	Statslige merudgifter til administration på isoleret set 3,5 mio. kr. om året i 2018-2021. Ingen for kommuner og regioner
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Merbelastning i Udbetaling Danmark og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til den administrative og finansielle behandling af statsgarantierne samt øvrig låneadministration og låneovervågning. Ingen for kommuner og regioner
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Begrænsede engangsomkostninger for kreditinstitutterne
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget om at stille 100 pct. statsgaranti for lån udstedt til nybyggeri m.v. af almene boliger, renovering af almene boliger og frikøb af tilbagekøbsklausuler samt nye lån ved konvertering og refinansiering af eksisterende lån, jf. lovforslagets § 1, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20.	

	<p>december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).</p> <p>Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse, herunder med art. 2, stk. 1, litra c, i Kommissionens afgørelse, som tillader støtte til socialt boligbyggeri.</p> <p>Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.</p>
Går videre end minimumskrav i EU-regulering	<p>JA</p> <p>NEJ</p> <p>X</p>

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 1, at Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Overordnet set skal arbejderne omfattet af renoveringsstøtten i videst muligt omfang finansieres ved lejeforhøjelser. Det er en forudsætning for støtte, at boligorganisationen skal bidrage til finansiering af arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital eller trækningsret efter almenboliglovens § 87, i det omfang dette er økonomisk muligt og forsvarligt for boligorganisationen.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 3, 1. pkt., skal afdelingens egenbetaling udgøre minimum 3,4 pct. pr. år af lånets hovedstol samt løbende bidrag. For forbedringer af tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedrende foranstaltninger kan afdelingens betaling helt eller delvist bortfalde i særlige tilfælde. Herudover kan låntagers betaling fastsættes til mindre end 3,4 pct. Landsbyggefondens støtte ydes som ydelsesstøtte til den del af låneudgifterne, der overstiger den fastsatte beboerbetaling på min. 3,4 pct. plus det løbende bidrag.

I henhold til almenboliglovens § 91, stk. 3, 2. pkt., reguleres beboerbetalingen løbende med $\frac{3}{4}$ af prisudviklingen på nettoprisindekset eller lønindekset for den private sektor, hvis stigningen efter dette indeks er lavere.

Ifølge almenboliglovens § 91, stk. 3, 3. pkt., sker regulering kun frem til det tidspunkt, hvor reguleringen svarer til ydelsen på lånet.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 3, 4. pkt., stopper reguleringen for rentetilpasningslån, når det svarer til den ydelse, der på låneoptagelsestidspunktet skulle betales for et tilsvarende fastforrentet lån. Optages rentetilpasningslån, og overstiger afdelingernes betalinger ydelsen på lånet, indbetales de likvide midler til boligorganisationens dispositionsfond, hvorefter de overføres til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Det foreslås, at i almenboliglovens § 91, stk. 3, 3. pkt., ændres »de samlede ydelser på lånet »til: »den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån », og 4. pkt. ophæves.

Baggrunden for ændringen af almenboliglovens § 91, stk. 3, 3. pkt., er, at der indsættes et loft over beboerbetalingen, som svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån.

Et »tilsvarende fastforrentet lån» er et fastforrentet real-kreditlån med samme løbetid som det optagne lån, men uden statsgaranti på de udstedte realkreditobligationer. Det optagne lån kan både være et fastforrentet lån og et rentetilpasningslån.

Det ovennævnte forslag indebærer, at der ændres ved fastsættelsen af den øvre grænse for reguleringen af beboerbetalingen for støttede renoveringslån og lån med rentesikring, jf. lov om almene boliger § 91 stk. 3.

Baggrunden for ophævelsen af almenboliglovens § 91, stk. 3, 4. pkt., er, at Landsbyggefonden forventes at få en reduktion i udgifterne til ydelsesstøtte som følge af omlægningen til statsgaranterede lån, idet ydelsen forventes at falde. Landsbyggefonden skal dog samtidig betale en differensrentebetaling, jf. den foreslåede § 1, nr. 6. Differensrentebetalingen beregnes som forskellen mellem den effektive rente på henholdsvis statsgaranterede realkreditobligationer og realkreditobligationer uden statsgaranti med samme varighed multipliceret med den samlede kontantrestgæld.

I henhold til gældende regler i almenboliglovens § 91, stk. 3, 4. pkt., er der en mulighed for, at differensrentebetalingen kan være højere end Landsbyggefondens besparelse på ydel-

sesstøtten, uden at Landsbyggefonden har mulighed for dækning af denne merudgift i henhold til gældende lovgivning, jf. almenboliglovens § 91, stk. 3.

Det ovennævnte forslag indebærer, at Landsbyggefonden ikke vil få en merudgift til støttede renoveringslån mv. som følge af omlægningen til statsgaranterede lån.

Til nr. 2

Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 1, at Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

I henhold til almenboliglovens § 91, stk. 2, skal udgifterne i videst muligt omfang dækkes af midler fra boligorganisationens trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital i det omfang, arbejderne ikke kan finansieres ved lejestigningerne. Endvidere forudsættes afdelingens egne henlagte midler anvendt i størst muligt omfang. Fonden kan inddrage dispositionsfondsmidler i det omfang, det på længere sigt er økonomisk muligt og forsvarligt. Dispositionsfonden kan refundere en del af Landsbyggefondens ydelsesstøtte til lån, der optages til finansiering af arbejder inden for Landsbyggefondens renoveringsramme, og refusionsprocenten kan variere over tid, så den f.eks. er 0 i de første 10 år og derefter 100. Den faktiske refusionsprocent afgøres af Landsbyggefonden på baggrund af en vurdering af boligorganisationens forhold. Refusion fra dispositionsfonden skal modregnes forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på renoveringsrammen, således at den del af lånet, der er givet refusion til af dispositionsfondsmidlerne, ikke fradrages i Landsbyggefondens investeringsramme.

Ifølge almenboliglovens § 91, stk. 3, ydes støtte, således at ydelsesstøtte og beboerbetalning fastsættes på samme måde som nybyggeriet. Dog vil reguleringen af beboerbetalningen på fastforrentede lån kun ske indtil betalingen svarer til de samlede låneydelser. Ved udamortisering bortfalder beboerbetalningen, og der vil ikke på baggrund af disse lån skulle ske indbetaling til dispositionsfonden og herfra videre til Landsbyggefonden. Beboernes betaling på fastforrentede lån reguleres, indtil den svarer til ydelsen på de bagvedliggende lån. For rentetilpasningslån reguleres beboerbetalningen, indtil den svarer til den ydelse, der kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån, der ville kunne optages på samme tid som rentetilpasningslånet. Den del, der evt. overstiger ydelsen på rentetilpasningslånet, indbetales til Landsbyggefonden.

I henhold til almenboliglovens § 91, stk. 4, kan Landsbyggefonden yde ydelsesstøtte til en større del af ydelsen på lånet end nævnt i stk. 3, herunder i særlige tilfælde yde støtte til den fulde ydelse på lånet til investeringer, der anvendes til forbedring af tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger og miljøforbedrende foranstaltninger.

Ifølge almenboliglovens § 91, stk. 5, fastsætter transport-, bygnings- og boligministeren efter forhandling med Landsbyggefonden nærmere regler om lån som nævnt i stk. 1. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år og skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Efter gældende regler i almenboliglovens § 91, stk. 6, er det en forudsætning for støtte til renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 91, stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for lån til finansiering af disse arbejder. Efter de gældende regler stiller staten således ikke garanti for lån til renovering af almene boliger.

Det foreslås i § 91, stk. 6, at staten garanterer for lån til renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 91, stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Garantien er desuden omfattet af betingelser og vilkår nævnt i den foreslåede bestemmelse i § 128 a, stk. 2-5, som skal være opfyldt, jf. den foreslåede § 1, nr. 15.

Forslaget vil få den virkning, at lån med 100 pct. statsgaranti skal anvendes til finansiering af renovering af almene boliger.

Garantien omfatter hele lånet og gælder i hele lånets løbetid. Garantien meddeles som en selvskyldnerkaution på vegne af staten. Når staten stiller garanti, ændres de kommunale og regionale garantier, jf. almenboliglovens § 127, til regarantier over for staten. De eksisterende kommune- og regionsgarantier skifter automatisk status, således at de fremover vil være regarantier stillet over for staten i stedet for institutterne, i takt med at eksisterende lån overgår til den nye finansieringsmodel. I relation til de nye lånesager, skal der udarbejdes egentlige regarantidokumenter.

Baggrunden for forslaget er, at der ved optagelse af lån i et kreditinstitut skal tilknyttes 100 pct. statsgaranti for at sikre den lavest mulige rente på lånet. Kreditinstituttet vil med den foreslåede ændring ikke have risiko for tab, hvorfor der ikke skal bindes kapital til selve lånet.

Lovændringen vil desuden få den virkning, at staten vil have risikoen på den inderste del af udlånet til støttede almene boliger, idet den yderste del fortsat er garanteret af kommunen eller regionen.

Om betingelser og vilkår for garantien henvises til bemærkninger til forslaget § 1, nr. 15.

Den nuværende finansieringsmodel for optagelse af lån med ydelsesstøtte tillader, at kreditinstitutterne kan indsætte bindingsklausuler i låneaftalerne.

Efter almenboliglovens § 118, stk. 4, finansieres almene boliger med realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, og transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen af almene boliger. Bestemmelsen i § 118, stk. 4, nævner lånenes løbetid og obligationstypen, men ikke andre særlige forhold.

Loven forholder sig således ikke til vilkårene for lånene som for eksempel bindingsklausuler.

Bindingsklausuler betyder, at lånet ikke kan indfries (fuldt ud eller væsentlige dele af restgælden) uden samtykke fra kreditinstituttet, idet kreditinstituttet ellers vil miste bidragsindtægten i restløbetiden. Kompensationen for indfrielse af eksisterende lån med bindingsklausuler udgør normalt et beløb, der svarer til bidraget på lånet i perioden fra indfrielsen af lånet og frem til bindingsperiodens udløb. Kompensationen vil skulle betales af boligorganisationen, som har indgået låneaftalen.

Det foreslås i § 91, stk. 7, at lån nævnt i § 91, stk. 1, ikke må være behæftet med bindingsklausuler.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1. og 2.3.

Til nr. 3

Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 1, at Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 6, er det en forudsætning for støtte til renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 91, stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for lån til finansiering af disse arbejder.

Kommunen skal stille garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelle forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af lånet, som ikke har garanti, har panteret forud for den garanterede del af restgælden, jf. almenboliglovens § 127.

Det foreslås, at der i § 91, stk. 6, der bliver til stk. 8, indsættes et 3. pkt., hvorefter garantien stilles som regaranti over for staten, når staten garanterer for lånet efter den foreslåede stk. 6.

Lovændringen vil få den virkning, at kommunerne og regionerne regaranterer en del af udlånet til de almene boliger over for staten, fordi staten påtager sig kreditinstitutternes risiko og garanterer 100 pct. for udlånene.

Når lånet ikke ydes som lån med 100 pct. statsgaranti, jf. § 128 a, stk. 3, stiller kommuner og regioner garantiene direkte overfor kreditinstituttet, jf. almenboliglovens § 127.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 4

Der er tale om konsekvensrettelse, som indebærer, at i § 91, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 9, ændres » stk. 6« til: » stk. 8«, fordi der indsættes to nye stykker i almenboliglovens § 91, jf. dette lovforslags § 1, nr. 2. Der er ikke med den fore-

slåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 5

Det følger af almenboliglovens § 92 a, stk. 2, at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte opgøres endeligt for en tilsagnsårgang den 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret. Det betyder f.eks., at refusionen for tilsagnsåret 2017 opgøres den 1. oktober 2019. Ved beregning af refusionen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som har været anvendt ved budgetteringen af udgifterne til ydelsesstøtte i forbindelse med den vedtagne finanslov i opgørelsesåret, i eksemplet på finansloven for 2019.

Det foreslås i § 92 a, stk. 2, 4. pkt., at renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct. skal anvendes, når Landsbyggefondens refusion af udgifter til ydelsesstøtte til lån med statsgaranti efter den foreslåede § 128 a, stk. 1, fastsættes.

Forslaget medfører, at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte til lån med 100 pct. statsgaranti baseret på obligationer med 100 pct. statsgaranti ikke vil blive beregnet ved den lavere rente, som forventes på denne type lån, men ved renteforudsætninger som almindelige lån uden statsgaranti. Herved sikres, at hele besparelsen ved at anvende lån med 100 pct. statsgaranti opsamles i staten og ikke delvist hos Landsbyggefonden.

Ved tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct. skal forstås, at f.eks. lån med statsgaranti ydet som 5-årige rentetilpasningslån skal sammenlignes med realkreditlån med 5-årige rentetilpasning baseret på særlige dækkede realkreditobligationer uden statsgaranti, som alternativt ville have været anvendt. Reelt vil sammenligningen være en opgørelse af forskellen i udgifter til ydelsesstøtte på en låneportefølje med samme varighed med henholdsvis uden statslige garanti.

For lån, som ikke er lån med statsgaranti, anvendes fortsat de samme renteforudsætninger ved opgørelsen af Landsbyggefondens refusion, som er anvendt ved budgetteringen af finansloven i opgørelsesåret.

Lovændringen vil blive nærmere udmøntet ved en ændring af bekendtgørelse nr. 1063 af 7. september 2017 om Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtte 2015 til 2018.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.4.

Til nr. 6

Ved tekstanmærkning nr. 136 til § 28 på finansloven for 2018 har transport- bygnings- og boligministeren hjemmel til at opkræve en differensrente hos Landsbyggefonden på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden. Tekstanmærkningen giver tillige hjemmel til, at der kan udstedes

nærmere regler for beregningen af differensrenten og dennes opkrævning.

Reglerne vil blive udmøntet i bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti. Tilsvarende hjemmel vil være den foreslåede § 1, nr. 9.

Det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse i § 94 a, hvorefter staten opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden af lån med statsgaranti efter de foreslåede bestemmelser i § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, og § 179, stk. 7, og med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Differensrenten udgør forskellen mellem renten på lån med og uden statsgaranti på 100 pct.

Differensrenten defineres som forskellen mellem den effektive rente på en statsgaranteret obligation og den effektive rente på en obligation (realkreditobligation, særligt dækket obligation eller særligt dækkede realkreditobligationer) uden statsgaranti med samme varighed, der svarer til gennemsnittet for den omfattede låneportefølje. I beregningen af differensrentebetalingen anvendes den samlede kontantrestgæld for den omfattede låneportefølje.

I forhold til tekstanmærkning 136 er den foreslåede bestemmelse udvidet til også at omfatte lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. almenboliglovens § 98 a.

Forslaget har den virkning, at den mindredgift til ydelsesstøtte, som forventes at opstå i Landsbyggefonden, når fonden får mulighed for at anvende lån med statsgaranti på 100 pct. til at støtte renoveringslån og lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen, kan overføres til staten.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.4.

Til nr. 7

Der er tale om konsekvensrettelse, som indebærer, at det i § 96 b, stk. 3, ændres »§ 179, stk. 7, 1.-3. pkt., og stk. 8« til: »§ 179, stk. 8, 1.-3. pkt., og stk. 9« som følge af forslaget om at indsætte et nyt stykke i almenboliglovens § 179, jf. dette lovforslags § 1, nr. 19. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 8

Det fremgår af almenboliglovens § 98, stk. 4, at kommunalbestyrelsen kan garantere for lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler. Staten stiller ikke garanti for lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler.

En tilkøbsklausul eller en hjemfaldspligt er en tinglyst ret for en kommune til på et givent tidspunkt at tilbagekøbe ejendommen til en tilbagekøbspris, som ikke modsvarer den reelle markedsværdi af ejendommen på tilbagekøbstidspunktet.

Det foreslås, at der i § 98 a, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. som 2. og 3. punktum:

»Staten garanterer efter § 128 a, stk. 1, for det lån, der er nævnt i stk. 4, og kommunale garantier efter stk. 4. Kommunale garantier efter stk. 4 stilles i tilfælde af garanti efter § 128 a, stk. 1, som regaranti overfor staten.«

Forslaget sikrer, at lån med 100 pct. statsgaranti og med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden kan anvendes til finansiering af frikøb af tilbagekøbsklausuler på ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Lovændringen vil få den virkning, at staten overtager kreditinstitutternes risiko, fordi lån fremadrettet ydes til almene boliger, hvor staten garanterer 100 pct. for udlånene, således at kreditinstitutterne ikke vil have en kreditrisiko på selve lånene.

Lovændringen vil yderligere få den virkning, at kommunerne og regionerne regaranterer for en del af udlånet til de almene boliger over for staten, fordi staten påtager sig kreditinstitutternes risiko.

Når staten ikke stiller garanti for lånet, skal kommuner og regioner stille garantierne direkte overfor kreditinstituttet.

Garantien efter den foreslåede § 128 a, stk. 1, omfatter hele lånet og gælder i hele lånets løbetid. Garantien er en selvskyldnergaranti.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 9

Med hjemmel i tekstanmærkning nr. 136 til § 28 på finansloven for 2018 vil transport- bygnings- og boligministeren udstede bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende renoveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti.

Differensrenten defineres som forskellen mellem den effektive rente på en statsgaranteret obligation og den effektive rente på en obligation (realkreditobligation, særligt dækket obligation eller særligt dækkede realkreditobligationer) uden statsgaranti med samme varighed, der svarer til gennemsnittet for den omfattede låneportefølje. I beregningen af differensrentebetalingen anvendes den samlede kontantrestgæld for den omfattede låneportefølje. Bekendtgørelsen nævnt ovenfor beskriver, hvordan differensrenten opgøres. Det er fastsat i bekendtgørelsens § 3, at betalingen beregnes årligt pr. 1. oktober og forfalder den 15. december i beregningsåret. Beregningsgrundlaget er den samlede kontantrestgæld pr. 1. oktober af lån med 100 pct. statsgaranti til renoveringsarbejder, den gennemsnitlige varighed på låneporteføljen, og en af Danmarks Nationalbank opgjort differensrente opgjort ved samme varighed.

Det foreslås i § 102, stk. 1, 1. pkt., at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregning og opkrævning af differensrente efter den foreslåede § 94 a.

Bemyndigelsen vil blive anvendt til at udstede en ny bekendtgørelse med hjemmel i almenboligloven, der vil få samme indhold som ovennævnte bekendtgørelse, men udvidet til også at omfatte lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldsklausuler.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.4.

Til nr. 10

Der er tale om konsekvensrettelse, som indebærer, at i § 102, stk. 1., 1. pkt., ændres »§ 91, stk. 9« til: »§ 91, stk. 11« som følge af forslaget om at indsætte to nye stykker i almenboliglovens § 91, jf. dette lovforslags § 1, nr. 2. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 11

Almenboligloven indeholder ikke nogen hjemmel, hvor der fremgår, at der ikke kan indgås låneaftaler med bindingsklausuler i forbindelse med optagelse af realkreditlån med offentlig støtte, som har den konsekvens, at der udløses kompensation fra låntager til kreditinstituttet, hvis en sådan låneaftale skal indfries.

Bindingsklausuler betyder, at lånet ikke kan indfries (fuldt ud eller væsentlige dele af restgælden) uden samtykke fra kreditinstituttet, idet kreditinstituttet ellers vil miste bidragsindtægten i restløbetiden. Kompensationen for indfrielse af eksisterende lån med bindingsklausuler udgør normalt et beløb, der svarer til bidraget på lånet i perioden fra indfrielsen af lånet og frem til bindingsperiodens udløb. Kompensationen vil skulle betales af boligorganisationen, som har indgået låneaftalen.

Bindingsperiodens længde er fastsat individuelt, men er typisk 20 år eller lånets løbetid.

Det foreslås at der i § 118 indsættes som *stk. 5*:

»*Stk. 5.* Lån nævnt i stk. 4 må ikke være behæftet med bindingsklausuler.«

Det foreslås således, at lån, som fremadrettet optages til finansiering af almene boliger med offentlig støtte, skal ydes uden bindingsklausuler.

Forbuddet mod at anvende bindingsklausuler får virkning for lån, der efter lovens ikrafttræden er optaget til finansiering af boliger med offentlig støtte efter lov om almene boliger, herunder nybyggeri m.v. af almene boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-6. Forbuddet vil også omfatte lån som optages til finansiering af frikøb af tilbagekøbsklausuler, jf. almenboliglovens § 98 a, stk. 5.

Lovændringen vil få den virkning, at låntager ikke skal betale kompensation for at omlægge lån i løbet af lånets løbetid, hvis der efterfølgende vil være ønske om at anvende

en anden model for finansiering af almene boliger med offentlig støtte.

Bindingsklausuler, som indgår i eksisterende låneaftaler, vil fortsat være gældende.

Der henvises til afsnit 2.3.2. i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 12

Det foreslås at ændre *overskriften* før § 127 til ”Statslige, kommunale og regionale garantier”, hvor der tilføjes ordet ”statslige” i overskriften.

Herved vil overskriften bedre afspejle de garantier, som er hjemlet i afsnittet, herunder statslige garantier til finansiering af byggeri af almene boliger, jf. forslagens § 1, nr. 15.

Til nr. 13

I henhold til almenboliglovens § 127 skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet yde garanti for den del af det samlede støttede lån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Hermed er der rimelig sikkerhed for, at lånegrænsen på 80 pct. løbende kan overholdes, således at det ikke vil være nødvendigt at stille supplerende sikkerhed.

Kommunalbestyrelsens forpligtigelse efter gældende regler til at stille garanti for lån til almene boliger skal ses i sammenhæng med, at det er kommunalbestyrelsen, som har kompetence til at give tilsagn om støtte til byggeri af almene boliger.

Den gældende garantibestemmelse er udformet med henblik på at sikre, at kreditinstitutterne ved lån baseret på særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer ikke risikerer at skulle stille supplerende sikkerhed, hvis der skulle ske et fald i ejendomsværdierne.

Det foreslås at der i § 127 indsættes som 5. pkt.:

»Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter § 128 a, stk. 1.«

Lovændringen vil få den virkning, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet skal stille deres garanti som regaranti overfor staten, når almene boliger finansieres med lån, som staten garanterer 100 pct. for.

De kommunale og regionale garantier fortsætter på det samme niveau som i dag bl.a. for fortsat at tilskynde til, at kommunerne foretager en vurdering af behovet for boligerne set over en længere tidshorisont. De garantier, som kommuner og regioner stiller i medfør af almenboliglovens § 127, § 91, stk. 6, og § 98 a, stk. 4, stilles fremover som regaranti over for staten, når lånene er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti. Ligeledes ændres de kommunale og regionale garantier, som overføres til nye lån i forbindelse med konvertering efter almenboliglovens § 179, stk. 7, til regarantier overfor staten, når de nye lån er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti. Staten overtager således kreditinstitutternes risiko, således at kreditinstitutterne ikke vil have en kreditrisiko på selve låne-

ne. Når staten ikke stiller 100 pct. garanti for lånet, stiller kommuner og regioner garantiene direkte overfor kreditinstituttet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 14

Efter gældende regler er indeksslån til finansiering af almene boliger garanteret med stats- og kommunegarantier, jf. § 43 i lovebekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri. Indeksslån er inkonverterbare kontantlån, der afdrages efter et tilnærmet serielånsprincip; det vil sige med lige store afdrag hver termin.

Det foreslås i § 127 b, 1. pkt., at et kreditinstitut kan anmode staten om at garantere for en låneportefølje af støttede indeksslån, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller lov om boligbyggeri, jf. lovebekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980.

Forslaget indebærer, at det vil være muligt at lade eksisterende indeksslån opnå en statsgaranti på 100 pct. som en frivillig ordning uanset at lånene ikke omlægges. Selvom lovebekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 er ophævet, bevarer loven dog gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der er givet tilsagn om støtte før lovenes ophævelse jf. § 94, stk. 2, i bekendtgørelse af lov om boligbyggeri, LBK. nr. 663 af 8. august 2002.

Det foreslås i § 127 b, 2. pkt., at det er en betingelse, at der ikke udstedes nye lån fra det kapitalcenter, hvor indeksslånene er placeret.

Forslaget indebærer, at garantien alene vil gives til udlån til almene boliger og ikke det øvrige udlån i de kapitalcentre, hvor indeksslånene er placeret. Der vil ikke blive givet garanti til indeksobligationerne, men udelukkende til udlånet til de almene boliger, som indeksslånene finansierer.

Det foreslås i § 127 b, 3. pkt., at det derudover er en betingelse, at indeksslånene udgør hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter.

Forslaget indebærer, at der foretages en vurdering af de udstedte lån i kapitalcentrene, jf. det foreslåede § 127 b, 4. pkt.

Kapitalcenter, jf. kapitel 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., er et center, hvor der udelukkendes ydes lån til almene boliger, som er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, der udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register.

Det foreslås i § 127 b, 4. pkt., at transport-, bygnings- og boligministeren vurderer, om betingelserne for at opnå garantien er opfyldt.

Forslaget indebærer, at transport-, bygnings- og boligministeren træffer afgørelse om, hvorvidt betingelserne i det foreslåede § 127 b, 3. og 4. pkt., er opfyldt og dermed tillader, at et kreditinstitut kan benytte ordningen.

Det foreslås i § 127 b, 5. pkt., at kreditinstitutterne hvert 5. år med et varsel på 6 måneder kan opsigte de stillede garantier for en låneportefølje af støttede indeksslån.

Forslaget indebærer, at realkreditinstituttet med 5 års mellemrum kan meddele staten, at de stillede garantier ikke længere ønskes med den virkning, at garantiene og betaling af provision herefter bortfalder.

Det foreslås i § 127 b, 6. pkt., at så længe statsgarantien, jf. 1. pkt., er gældende, anses tidligere meddelte offentlige garantier som regarantier stillet over for staten.

Forslaget indebærer, at såfremt instituttet har tilkøbt garantien på indeksslån stiller staten således 100 pct. garanti for eksisterende indeksslån til almene boliger, og garantiene løber indtil lånenes udløb.

Staten vil overtage kreditinstitutternes risiko ved at stille 100 pct. garanti for lånene, således at de tidligere stillede garantier over for kreditinstitutter vil være stillet over for staten.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.2.

Til nr. 15

I henhold til almenboliglovens § 127 skal kommunalbestyrelsen eller regionsrådet stille garanti for den del af det samlede støttede lån, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Hermed er der rimelig sikkerhed for, at lånegrænsen på 80 pct. løbende kan overholdes, således at det ikke vil være nødvendigt at stille supplerende sikkerhed.

Bestemmelsen i den nuværende udformning er indsat i loven ved lov nr. 2019 af den 5. april 2008 ved indførelsen af muligheden for at finansiere almene boliger med SDO-lån (særligt dækkede obligationer).

Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, 2. pkt., at merinvesteringen efter § 115 a, stk. 2, finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud. Lån til merinvesteringer efter § 115 a, der er nødvendige for, at boligerne kan opfylde krav til energirammen for bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet 2015, er omfattet af garantien, når investeringen godkendes i tilknytning til et tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 1-6. Lån til merinvesteringer i ungdomsboliger i tilknytning til et tilsagn efter almenboliglovens § 117, stk. 1, er derimod ikke omfattet af garantien.

Kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i et finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, § 127 b og § 179, stk. 7, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i et finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.

Det foreslås i § 128 a, stk. 1, 1. pkt., at staten garanterer for lån efter § 118, stk. 1-3.

Baggrunden for forslaget er, at der ved optagelse af lån i et kreditinstitut skal tilknyttes 100 pct. statsgaranti for at sikre den lavest mulige rente på lånet.

Forslaget indebærer, at kreditinstituttet ikke vil have risiko for tab med den foreslåede ændring, hvorfor der ikke skal bindes kapital til selve lånet.

Det foreslås i § 128 a, stk. 1, 2. pkt., at garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

Forslaget vil få den virkning, at når staten stiller garanti for hele lånet, som gælder i lånets løbetid, vil de kommunale og regionale garantier, jf. almenboliglovens § 127, ændres til regarantier over for staten, jf. lovforslagets § 1, nr. 13. De eksisterende kommune- og regionsgarantier skifter automatisk status, således at de fremover vil være regarantier stillet over for staten i stedet for institutterne, i takt med at eksisterende lån overgår til den nye finansieringsmodel. I relation til de nye lånesager skal der udarbejdes egentlige regarantidokumenter.

Lovændringen vil desuden få den virkning, at staten vil have risikoen på den inderste del af udlånet til støttede almene boliger, idet den yderste del fortsat er garanteret af kommunen eller regionen.

Statens garanti er en selvskyldnerkaution. Det forventes, at der udstedes en kautionserklæring til hvert kreditinstitut, hvoraf det fremgår, at staten indestår for betalingen af restgælden på lån med statsgaranti. I restgælden indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inklusive morarenter og omkostninger.

Såfremt kautionen alene gøres gældende for en eller flere terminsydelser, udgør statens forpligtelser de forfaldne terminsydelser, inklusive morarenter og omkostninger.

Pantekreditor skal forpligtige sig til at underrette staten, når en forfalden terminsydelse trods påkrav ikke betales. Ikke uden særlig aftale med Udbetaling Danmark kan pantekreditor meddele henstand med betaling af terminsydelser ud over seks måneder fra forfaldsdagen.

Såfremt staten senest en måned efter at have modtaget oplysning om udebleven betaling af forfaldne ydelser, der er omfattet af garantien, berigtiger den fulde restance med påløbne morarenter m.v., skal kreditor ikke kunne gøre misligholdelsesvirkningen gældende.

Kautionforpligtelsen berøres ikke af et debitorskifte på lånet, hvis den pantsatte ejendom overgår til ny ejer.

I den bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger, som forventes udstedt, vil der desuden blive fastsat nogle forpligtigelser for kreditinstitutter, som får stillet statsgaranti på 100 pct. Et kreditinstitut skal senest den 20. januar i året sende en oversigt over de kommunale og statslige garantiforpligtigelser på lånene pr. 31. december året før til staten. Kreditinstituttet skal tillige sende en oversigt over kommunens regarantiforpligtigelser til den enkelte kommune. Hvert år inden den 1. marts skal kreditinstituttet

indsende revisorerklæring fra en godkendt revisor efter gældende revisionsstandarder, hvor revisor erklærer sig om de indberettede oplysninger. Disse forpligtigelser forventes fastsat i en kommende bekendtgørelse med hjemmel i almenboliglovens § 143, stk. 3.

Det er en forudsætning for statsgarantien, at ovennævnte forpligtigelser overholdes.

Det foreslås i § 128 a, stk. 2, at det er en betingelse for garantien efter § 128 a, stk. 1, at lånet er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, som udstedes fra en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller fra et register (kapitalcenter), jf. kapitel 4 i bekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015 af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger med fuld statsgaranti i løbetiden.

Forslaget har den virkning, at staten efter den foreslåede § 128 a, stk. 1, kun garanterer for lån, som er udstedt fra kapitalcentre og som er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Det foreslås i § 128 a, stk. 3, at det er en viderebetingelse for garantien, at lånet anvendes til finansiering af:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6.
- 2) Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a.
- 4) Konvertering efter § 179 af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, almene boliger med tilsagn efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, almene boliger med lån omprioriteret efter § 96 b, almene boliger med lån ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 91 og 98 a.
- 5) Ved refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Forslagets § 128 a, stk. 3, har den virkning at begrænse de lån, som staten garanterer efter den foreslåede § 128 a, stk. 1. Bestemmelserne begrænser endvidere de lån, som staten garanterer efter den foreslåede § 91, stk. 6.

Forslaget har yderligere den virkning, at der udtømmende opremses de situationer, hvor staten kan stille 100 pct. garanti.

Lovforslaget indebærer, at obligationsejerne vil opnå en meget høj grad af sikkerhed med de nye lån, samt at statsgarantien på selve lånene vil reducere låneomkostningerne, idet kreditinstitutterne ikke skal afsætte kapital til at afdække risikoen ved lånene.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.2.

Det foreslås i § 128 a, stk. 4, at kreditinstitutter betaler garantiprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b.

Forslaget vil få den virkning, at staten opkræver en garantiprovision fra kreditinstituttet, som fastsættes til 0,12 pct. af bidragshovedstolen på lån, hvor der meddeles statsgaranti på 100 pct.

Baggrunden for forslaget er, at garantiprovisionen opkræves af kreditinstitutterne som modydelse for de stillede statslige garantier til obligationer, lån og støttede indeksslån og afspejler den lettelse i kapitalomkostninger, som kreditinstitutterne opnår ved statsgarantien på obligationer og lån.

Det foreslås i § 128, stk. 5, at kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i et finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, § 127 b og § 179, stk. 7, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i et finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.

Boligafdelinger som, uanset ovennævnte mekanismer, kommer i økonomiske vanskeligheder, der vanskeliggør afdelingens videreførelse, har mulighed for at søge støtte i Landsbyggefonden. Landsbyggefonden yder støtte i form af lån og tilskud til nødlidende boligafdelinger med henblik på at sikre deres videreførelse, jf. almenboliglovens § 92. I den forbindelse skal særligt femtedelsordningen, jf. regulativ om driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden, fremhæves.

Lovforslaget har den virkning, at der indføres et økonomisk incitament for kreditinstitutterne for at deltage i femtedelsordningen.

Efter femtedelsordningen afhjælpes nødlidende boligafdelingers problemer ved en samlet plan, som er forhandlet med boligorganisationen, kommunen og de kreditinstitutter, der har ydet lån til afdelingen. Planen finansieres ved en kapitaltilførsel, som består af lån og tilskud. Boligorganisationen bidrager med 1/5 i form af tilskud, kommunen med 1/5 i form af lån, realkreditinstituttet med 1/5 i form af lån og Landsbyggefonden med 2/5 i form af lån og tilskud, jf. regulativ om driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden.

Lovforslaget har yderligere den virkning, at femtedelsordningen videreføres efter nuværende praksis, samt at der sikres kvaliteten i kreditvurderingen, hvor kreditinstituttet fra sag til sag vurderer, om projektet kreditmæssigt og forretningsmæssigt samlet set er hensigtsmæssigt, og om instituttet dermed vil deltage med en femtedel.

Staten skal modtage en aflønningsprovision fra kreditinstitutterne, som kreditinstitutterne kan få tilbage, hvis staten ikke oplever tab på garantien efter den foreslåede § 128 a, stk. 1.

Baggrunden for forslaget er at fastholde et økonomisk incitament for kreditinstitutterne til at afstå fra at yde åbenlyst risikable lån og for at have incitament til at deltage i femtedelsordningen. Derfor indføres aflønningsprovisionen for at sikre, at det enkelte kreditinstitut har incitament til at foretage en grundig kreditvurdering ved udstedelse af realkreditlån til almene boligafdelinger.

Aflønningsprovision er et beløb, som betales fra kreditinstituttet til staten, og som kreditinstituttet får tilbage, hvis staten ikke får tab på garantier på lån til almene boliger i løbet af året, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og som vedrører det pågældende kreditinstituts lån.

Lovforslaget har den virkning, at hvis staten får tab på garantierne i løbet af året, vil staten dække sit tab af de kommunale regarantier og tidligere udstedte garantier og derefter ved at modregne tabet i tilbagebetalingen af aflønningsprovisionen til det pågældende kreditinstitut. Staten kan ikke få dækket et større beløb af kreditinstituttet end aflønningsprovisionen, og tab fra tidligere år kan ikke modregnes i aflønningsprovisionen.

Ved tekstanmærkning nr. 138 vedrørende § 28 på finansloven for 2018 bemyndiges transport-, bygnings- og boligministeren til at opkræve en aflønningsprovision på 0,03 pct. p.a. af bidragshovedstolen på lån med statsgaranti på 100 pct., som finansierer alment byggeri med statslig støtte, renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Transport-, bygnings- og boligministeren bemyndiges til at anvende den aflønningsprovision, der i et finansår er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut, til dækning af eventuelle tab vedrørende lån fra det pågældende kreditinstitut opstået i samme år på de udstedte garantier, og som ikke er dækket af tidligere stillede statslige, kommunale eller regionale garantier, og til at tilbagebetale overskydende beløb til det pågældende kreditinstitut.

Administrationen af aflønningsprovisionen vil blive udmøntet i bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

I almenboliglovens § 143, stk. 1, er det fastsat, at en række bestemmelser vedrørende finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger tilhørende en almen boligorganisation også skal gælde for almene ældreboliger ejet af en selvejende almen ældreboliginstitution.

Den foreslåede § 128 a vil også gælde for almene ældreboliger tilhørende en selvejende almen ældreboliginstitution i henhold til almenboliglovens § 143, stk. 1.

I almenboliglovens § 143, stk. 2, er det fastsat, at en række bestemmelser vedrørende finansiering af nybyggeri m.v. af almene boliger tilhørende en almen boligorganisation også skal gælde for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende almen ungdomsboliginstitution.

Den foreslåede § 128 a vil også gælde for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende almen ungdomsboliginstitution i henhold til almenboliglovens § 143, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger afsnit 2.1 og 2.2.

Til nr. 16

Med hjemmel i tekstanmærkning nr. 136, 137 og 138 til § 28 på finansloven for 2018 vil transport-, bygnings- og boligministeren udstede bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Bekendtgørelsen vil fastsætte regler for administrationen af statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision. Det vil blive fastsat, til hvilke lån der kan stilles 100 pct. garanti, beregningsgrundlag for garanti- og aflønningsprovision, hvilke oplysninger Udbetaling Danmark kan kræve af kreditinstitutterne, tidsfrister samt regler for tilbagebetaling af aflønningsprovision.

Udbetaling Danmark skal konkret meddele garantierne til de enkelte kreditinstitutter ved at afgive en generel garantierklæring. Kreditinstitutterne beregner selv garanti- og aflønningsprovisionen og indbetaler provisionerne til Udbetaling Danmark. En gang årligt udarbejdes revisorerklæring om, at provisionerne er opgjort i overensstemmelse med bekendtgørelsen. Revisorerklæringen sendes til Udbetaling Danmark. Det vil endvidere blive fastsat, at kreditinstitutter, som yder lån med 100 pct. statsgaranti og betaler garanti- og aflønningsprovision, er forpligtigede til at deltage i femtedelsordningen efter gældende praksis.

Det foreslås i § 143, stk. 3, at transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision efter den foreslåede § 128 a.

Lovforslaget vil få den virkning, at der i den foreslåede § 143, stk. 3, i almenboligloven vil være hjemmel til at udstede en ny bekendtgørelse, der vil få samme indhold som bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger, som forventes udstedt med hjemmel i tekstanmærkning nr. 136, 137 og 138 til § 28 på finansloven for 2018.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1 og 2.2.

Til nr. 17

Der er tale om konsekvensrettelse, som indebærer, at det i § 143 n ændres »§ 91, stk. 8« til: »§ 91, stk. 10« som følge af forslaget om at indsætte to nye stykker i almenboliglovens § 91, jf. dette lovforslags § 1, nr. 2. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til nr. 18

I henhold til en række bestemmelser i almenboligloven varetager Udbetaling Danmark forskelligartede opgaver i til-

knytning til den generelle kasse- og regnskabsmæssige forvaltning. Efter lovens § 173, stk. 2, udfører Udbetaling Danmark – når støtten er bevilget og berigtiget – den efterfølgende administration af lån, tilskud og garantier.

Det foreslås i § 173, stk. 2, 1. pkt., at Udbetaling Danmark udfører den efterfølgende administration af differensrente og statslige garantier, herunder garanti- og aflønningsprovision og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger, når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget.

Udbetaling Danmark varetager allerede efter gældende regler den efterfølgende administration af lån, tilskud og statslige garantier, jf. den gældende § 173, stk. 2. Den foreslåede ændring betyder således, at Udbetaling Danmark tillige skal varetage administration af differensrenten samt garanti- og aflønningsprovision. Administrationen af statslige garantier omfatter desuden statsgaranti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af alment byggeri med statslig støtte og renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. I henhold til tekstanmærkningen nr. 137 ad § 28.81.08 og § 28.81.09 er finansministeren bemyndiget til at stille statsgaranti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af alment byggeri med statslig støtte og til finansiering af renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Finansministeren er bemyndiget til at fastsætte de nærmere regler for udstedelse af statsgaranti på 100 pct. til obligationer, der udstedes til finansiering af alment byggeri med statslig støtte og renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Med hjemmel i tekstanmærkningerne på finansloven for 2018 udsteder finansministeren bekendtgørelse om statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Til nr. 19

Det følger af almenboliglovens § 179, stk. 1, at transport-, bygnings- og boligministeren 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 lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med eller uden rentetilpasning efter transport-, bygnings- og boligministerens nærmere bestemmelse.

Efter gældende regler, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7, overføres tidligere afgivne statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regargarantier til det nye lån, som optages i forbindelse med konvertering af lån efter § 179, stk. 1. For det lån, der optages, ydes samme procentvise garanti som for det indfrieede lån. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Optages lån med en højere rest-

gæld, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Det foreslås i § 179, stk. 7, at staten garanterer for lån efter § 179, stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i den foreslåede § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.

Lovforslaget vil få den virkning, at lån med 100 pct. statsgaranti kan anvendes ved konvertering af lån til almene boliger med offentlig støtte og støtte fra Landsbyggefonden.

Lovforslaget vil yderligere få den virkning at, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7, skal stilles over for staten. Konverteringen omfatter fastforrentede nominallån og gennemføres ved udsendelse af påbud til de berørte almene boligorganisationer. Der forudsættes ingen ændringer i det enkelte låns restløbetid. Garantien omfatter hele lånet og gælder i hele lånets løbetid. Garantien er en selvskyldnergaranti.

Lovforslaget vil endvidere få den virkning, at staten kun garanterer for lån, som er udstedt fra kapitalcentre og som er baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. den foreslåede § 128 a, stk. 2.

Lovforslaget vil desuden få den virkning, at kreditinstitutterne i henhold til den foreslåede § 128 a, stk. 4 og 5, skal betale garantiprovision og aflønningsprovision til staten.

Om betingelser og vilkår for garantien henvises til bemærkninger til forslaget § 1, nr. 15.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 20

Efter gældende regler, jf. almenboliglovens § 179, stk. 7, overføres tidligere afgivne statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier til det nye lån, som optages i forbindelse med konvertering af lån efter § 179, stk. 1. For det lån, der optages, ydes samme procentvise garanti som for det indfrieede lån. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Optages lån med en højere restgæld, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Det foreslås, at der i § 179, stk. 7, der bliver til stk. 8, indsættes som 5. pkt.:

»De kommunale og regionale garantier stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter stk. 7.«

Lovændringen vil få den virkning, at staten overtager kreditinstitutternes risiko, fordi staten fremover garanterer 100 pct. for udlånene, når der konverteres til realkreditlån med 100 pct. statsgaranti. Kreditinstitutterne vil ikke have en kreditrisiko på selve lånene.

Lovændringen vil yderligere få den virkning, at de kommunale og regionale garantier, som overføres til nye lån i forbindelse med konvertering efter almenboliglovens § 179, stk. 7, vil være regarantier overfor staten, når de nye lån er baserede på realkreditobligationer med 100 pct. statsgaranti.

Når lånet ikke ydes som realkreditlån med 100 pct. statsgaranti, stiller kommuner og regioner garantiene direkte overfor kreditinstituttet.

De kommunale og regionale garantier vil fortsætte på det samme niveau som i dag.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.

Til nr. 21

Der er tale om konsekvensrettelse, som indebærer, at i § 179, stk. 12, der bliver til stk. 13, ændres »stk. 1-10« til: »stk. 1-11« som følge af forslaget om at indsætte to nye stykker i almenboliglovens § 179, jf. dette lovforslags § 1, nr. 19. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse foretaget materielle ændringer af gældende ret, men alene foretaget lovtekniske konsekvensændringer.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2018 i overensstemmelse med de fælles ikrafttrædelsesdatoer for erhvervsrettet regulering.

Det følger af § 196 i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v., nr. 1116 af 2. oktober 2017, som vedrører lovens territoriale gyldighed, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 91, stk. 3, 3. pkt., ændres »de samlede ydelser på lånet» til: »den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån», og 4. pkt., ophæves.

2. I § 91 indsættes efter stk. 5 som nye stykker:

»Stk. 6. Staten garanterer for lån som nævnt i stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.

Stk. 7. Lån nævnt i stk. 1 må ikke være behæftet med bindingsklausuler.«

Stk. 6-9 bliver herefter stk. 8-11.

3. I § 91, stk. 6, der bliver stk. 8, indsættes som 3. pkt.:

»Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter stk. 6. «

4. I § 91, stk. 7, 1. pkt., der bliver stk. 9, ændres » stk. 6« til: » stk. 8«.

5. I § 92 a, stk. 2, indsættes efter 3. pkt. som nyt punktum:

»Dog anvendes renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti på 100 pct., når Landsbyggefondens refusion af udgifter til ydelsesstøtte til lån med statsgaranti efter § 128 a, stk. 1, fastsættes.«

§ 91. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. Låntagers betaling på lån som nævnt i stk. 1 fastsættes af Landsbyggefonden og beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som mindst 3,4 pct. p.a. af lånets hovedstol, jf. dog stk. 4. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindeks for den private sektor. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år og derefter, indtil beløbet svarer til de samlede ydelser på lånet. Ved finansiering med lån med rentetilpasning reguleres låntagers betaling, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån. § 129, stk. 1, 4.-7. pkt., og stk. 2, § 130, stk. 1 og 2, og § 134 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4-5. ...

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.

Stk. 7. Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Landsbyggefondens forpligtelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden.

Stk. 8-9....

§ 92 a. ...

Stk. 2. Landsbyggefondens refusion for tilsagn meddelt i 2006 efter § 92 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, og bidrag efter stk. 1 fastsættes endeligt den 1. oktober i det andet år efter tilsagnsårets afslutning som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten, korrigeret for indbetalinger til staten efter § 129 a, i de enkelte år på grundlag af de godkendte anskaffessummer forud for påbegyndelsestidspunktet. Har kommunalbestyrelsen ikke godkendt en anskaffessum forud for påbegyndelsestidspunktet, anvendes anskaffessummen på tilsagnstidspunktet. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for det andet år efter tilsagnsåret. Landsbyggefonden påbegynder for hvert tilsagnsår betalingen af refusion og bidrag

på det tidspunkt, hvor nutidsværdien af den resterende beregnede ydelsesstøtte svarer til fondens samlede refusion eller bidrag.

§ 96 b. ...

Stk. 2. ...

Stk. 3. § 179, stk. 7, 1.-3. pkt., og stk. 8, finder tilsvarende anvendelse.

§ 98 a. ...

Stk. 2-4. ...

Stk. 5. Landsbyggefonden kan efter ansøgning fra boligorganisationen af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, yde støtte i form af ydelsesstøtte til det i stk. 4 nævnte lån med henblik på at nedbringe den lejeforhøjelse, der følger af låneoptagelsen. Fonden kan endvidere yde et driftsbidrag til over en kortere periode at sikre en gradvis overgang til den lejeforhøjelse, som følger af låneoptagelsen med fradrag af ydelsesstøtte efter 1. pkt. Herudover kan fonden yde et særligt driftsbidrag til boligorganisationer med afdelinger, hvor lejeforhøjelsen som følge af frikøbet vil medføre så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingernes videreførelse. Fonden kan betinge sin støtte af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel almen administrationsorganisation, bidrager økonomisk. Ydelsesstøtte, driftsbidrag og særlige driftsbidrag ydes som lån til boligorganisationen og afvikles i takt med organisationens mulighed for at afvikle lånet med midler fra egenkapitalen.

Stk. 6-7. ...

§ 102. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler for Landsbyggefondens tildeling af ydelsesstøtte og tilskud efter §§ 89 b-92 og 93-96, § 96 d, beregning og opgørelse af refusion efter § 92 a, orientering m.v. af transport-, bygnings- og boligministeren efter § 91, stk. 9, aftrapning af midlertidige støtteordninger og kommunal indberetning af støtteberettigede boliger efter § 99, samt for tildeling af ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større renovering m.v. efter § 100. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter endvidere nærmere regler om omprioritering efter §§ 96 b, 96 c og 96 e.

Stk. 2. ...

§ 118. ...

Stk. 2-3....

6. Efter § 94 indsættes:

»§ 94 a. Staten opkræver en differensrente hos Landsbyggefonden af lån med statsgaranti efter § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, og § 179, stk. 7, og med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Differensrenten udgør forskellen mellem renten på lån med og uden statsgaranti på 100 pct. «

7. I § 96 b, stk. 3, ændres »§ 179, stk. 7, 1.-3. pkt., og stk. 8« til: »§ 179, stk. 8, 1.-3. pkt., og stk. 9«.

8. I § 98 a, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. som 2. og 3. punktum:

»Staten garanterer efter § 128 a, stk. 1, for det lån, der er nævnt i stk. 4, og kommunale garantier efter stk. 4. Kommunale garantier efter stk. 4 stilles i tilfælde af garanti efter § 128 a, stk. 1, som regaranti overfor staten.«

9. I § 102, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »92 a,«: »beregning og opkrævning af differensrente efter § 94 a,«.

10. I § 102, stk. 1., 1. pkt., ændres »§ 91, stk. 9« til: »§ 91, stk. 11«.

11. I § 118 indsættes som *stk. 5*:

»Stk. 5. Lån nævnt i stk. 4 må ikke være behæftet med bindingsklausuler.«

Stk. 4. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke lån der skal anvendes til finansieringen. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 40 år. Lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Ved fastsættelse af en ny låntype efter 1. pkt. garanterer staten for lånet frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer lånet. Garantien gælder i forhold til lån, der udbetales senest 3 måneder fra tidspunktet for anvendelsen af den nye låntype.

Kommunale og regionale garantier

§ 127. Det er en forudsætning for tilsagn om ydelsesstøtte, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet garanterer for lån efter § 118, stk. 1 og 2. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 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.

12. Overskriften før § 127 affattes således:

»Statslige, kommunale og regionale garantier«.

13. I § 127 indsættes som 5. pkt.:

»Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter § 128 a, stk. 1.«

14. Efter § 127 a indsættes:

»§ 127 b. Et kreditinstitut kan anmode staten om at garantere for en låneportefølje af støttede indekslån, som er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller lov om boligbyggeri, jf. lovebkendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980. Det er en betingelse, at der ikke udstedes nye lån fra det kapitalcenter, hvor indekslånene er placeret. Derudover er det en betingelse, at indekslånene udgør hovedparten af de udstedte lån i det pågældende kapitalcenter. Transport-, bygnings- og boligministeren vurderer, om betingelserne for at opnå garantien er opfyldt. Kreditinstitutterne kan hvert 5. år med et varsel på 6 måneder opsig de stillede garantier for en låneportefølje af støttede indekslån. Så længe statsgarantien, jf. 1. pkt., er gældende, anses tidligere meddelte offentlige garantier som regarantier stillet over for staten.«

15. Efter § 128 indsættes før overskriften før § 129:

»§ 128 a. Staten garanterer for lån efter § 118, stk. 1-3. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid.

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

Stk. 3. Det er en viderebetingelse for garantien, at lånet anvendes til finansiering af:

Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6.

Renovering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 91.

Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a.

Konvertering efter § 179 af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter § 115, stk. 1-6, almene boliger med tilsagn efter § 43 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 af lov om boligbyggeri, almene boliger med lån omprioriteret efter § 96 b, almene boliger med lån ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., og almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 91 og 98 a.

Refinansiering af rentetilpasningslån, som tidligere er ydet til almene boliger til finansiering af aktiviteter nævnt i nr. 1-4.

Stk. 4. Kreditinstitutter betaler garantiprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b.

Stk. 5. Kreditinstitutter betaler aflønningsprovision til staten for lån med statsgaranti efter stk. 1 og § 127 b med henblik på at sikre kreditkvaliteten. Staten kan anvende den aflønningsprovision, der er opkrævet hos det enkelte kreditinstitut i et finansår, til dækning af eventuelle tab opstået i samme år på garantier efter stk. 1, § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, § 127 b og § 179, stk. 7, som vedrører det pågældende kreditinstitut. Den del af aflønningsprovisionen, der ikke er anvendt til dækning af tab i et finansår, tilbagebetales til kreditinstituttet.«

§ 143....

Stk. 2....

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 115, 115 a, 117, 130, stk. 2, 131, 136, 137, 140, 142 og 142 b nævnte forhold.

§ 143 n. Reglerne i § 91, stk. 8, og § 92, stk. 3, om støtte fra Landsbyggefonden finder ikke anvendelse på ustøttede almene plejeboliger.

§ 173. ...

Stk. 2. Når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Udbetaling Danmark den efterfølgende administration af lån, tilskud og statslige garantier. Udbetaling Danmarks kompetence omfatter såvel sager efter denne lov som sager efter den tidligere byggestøtte- og kollegiestøtte-lovgivning, tidligere love om boligbyggeri, den tidligere lov om boliger til ældre og personer med handicap og tidligere lovgivning om midlertidig støtte til almennyttigt byggeri og om omprioritering af almennyttige boligafdelinger.

16. I § 143, *stk. 3*, indsættes efter »117,«: »128 a,«.

17. I § 143 *n* ændres »§ 91, stk. 8« til: »§ 91, stk. 10«.

18. I § 173, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »og statslige garantier« til: », differensrente og statslige garantier, herunder garanti- og aflønningsprovision og statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger«.

§ 179. ...

Stk. 2-6. ...

Stk. 7. Efter en konvertering overføres statsgarantien, den kommunale og regionale garanti samt alle regarantier til det lån, der optages. For det lån, der optages, ydes samme procentvise garanti som for det indfrieede lån. Den del af lånets restgæld, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden. Optages lån med en højere restgæld, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Stk. 8-11. ...

Stk. 12. Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-10.

19. I § 179 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»*Stk. 7.* Staten garanterer for lån efter stk. 1. Garantien omfatter hele lånet og gælder i lånets løbetid. Betingelser og vilkår nævnt i § 128 a, stk. 2-5, skal være opfyldt.«

Stk. 7-12 bliver herefter stk. 8-13.

20. I § 179, *stk. 7*, der bliver til *stk. 8*, indsættes som *5. pkt.*:

»De kommunale og regionale garantier stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter *stk. 7*.«

21. I § 179, *stk. 12*, der bliver til *stk. 13*, ændres »*stk. 1-10*« til: »*stk. 1-11*«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.