

Anita Rasmussen

Fra: Danmarks Lejerforeninger [dl@dklf.dk]
Sendt: 9. januar 2008 15:20
Til: Almene boliger, Socialministeriet
Emne: Høring af lovudkast: Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer

På Danmarks Lejerforeningers vegne skal jeg hermed meddele, at vi ikke har kommentarer til det foreliggende lovudkast.

Dog skal jeg bemærke, at indførelse af muligheden for særligt dækkede obligationer ikke løser de problemer der findes for finansieringen af det almene byggeri og som giver sig udslag i en alt for høj starthusleje.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg



Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

KL's høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Socialministeriet har fremsendt høringsudkast til lov om ændring af lov om almene boliger mv., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. den 17. november 2007.

Der har ikke været mulighed for at få forslaget til politisk behandling i KL. KL's bemærkninger skal derfor tages med disse forbehold.

I henhold til KL's høringssvar af 2. november 2007 ønsker KL at påpege det stærkt ejendommelige i, at Velfærdsministeriet igen - i modstrid med økonomiaftalen for 2008, vælger at sende lovforslaget i høring, inden regeringen og KL sammen har undersøgt mulighederne for en udvidelse af långiverkredsen. En udvidelse af långiverkredsen til også at omfatte Kommune Kredit, kan i langt højere grad end indførelsen af SDO, forbedre mulighederne for lavere husleje, og det er derfor meget vigtigt at tage dette op til overvejelse. Kommune Kredit har overfor ministeriet fremlagt beregninger, der viser, at nutidsbesparelsen på en årgang almene boliger vil udgøre ca. 241 mio. kr. svarende til en husleje besparelse på 200 kr. pr. måned for en gennemsnitsbolig.

I forhold til selve lovforslaget ønsker KL at påpege det problematiske i, at kommunerne med indførelsen af SDO lånene skal yde en dobbelt så høj garanti i forhold til i dag, mens det er staten, som tydeligvis vil få gevinsterne ved indførelsen af SDO lånene.

I forhold til de økonomiske konsekvenser for kommunerne skal det beklages, at ministeriet ikke har fremsendt DUT notat til forhandling inden høringsfristen, som det bør ifølge DUT-reglerne.

I bemærkninger til lovforslaget står der, at det samlede kommunale garanti-beløb forventes at stige fra 850 mio. kr. til 1.800 mio. kr. Det fremgår dog af de økonomiske bemærkninger, at dette ikke vil have "nævneværdige"

Den 8. januar 2008

Jnr 10.02.16 P21
Sagsid 000185969

Ref SAJ
saj@kl.dk
Dir 3370 3861

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/2

økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielse af garantier til alment boligbyggeri forventes at ske "yderst sjældent". De historiske erfaringer er, at det forekommer i et "meget begrænset" omfang.

Med et øget garantibeløb på 950 mio. kr., vil selv en lille risiko for, at garantiene udløses, dog kunne medføre kommunale merudgifter, som vil være omfattet af DUT.

KL ønsker derfor at få fremlagt dokumentation på baggrund af de historiske erfaringer for, at den økonomiske risiko ved det øgede garantibeløb holder sig under bagatelgrænsen for DUT-reglerne.

Med venlig hilsen



Erik Fabrin



Peter Gorm Hansen

Lisbeth Olsen

Fra: bo.sandberg@batkartellet.dk
Sendt: 9. januar 2008 02:19
Til: Almene boliger, Socialministeriet; Per Larsen
Cc: gunde.odgaard@batkartellet.dk
Emne: SV: høringsbrev dec 07

Til Velfærdsministeriet!

BAT-Kartellet skal hermed takke for at være inddraget som høringspart i sagen om SDO-lån i almene boliger:

BAT-Kartellet støtter lovforslagets hovedformål - nemlig en udbredelse af SDO-lån til det støttede boligbyggeri. Og specifikt er vi enige i, at de lovgivningsmæssige konsekvensændringer i almenboligloven og friplejeboligloven skal sikre, at de særlige krav, der stilles til særligt dækkede obligationer ikke medfører højere huslejer. Ikke mindst set fra arbejdsmarkedets side, er det vigtigt at gøre mest muligt for lavere huslejer, som almindelige lønmodtagere - fx håndværkere - kan betale. Det gælder generelt, men naturligvis især i hovedstadsområdet.

BAT-Kartellet mener generelt det er på høje tid at alment nybyggeri igen gøres finansielt mere attraktivt - og at udbredelsen af SDO i den sammenhæng kun er et forholdsvis marginalt skridt. Her det især den maksimale beløbsgrænse for opførelsesomkostninger af alment nybyggeri - særligt i hovedstaden - der trænger sig på. Og populært sagt kan det kun gå for langsomt:

Vedr. de enkelte elementer i lovforslaget:

Ad 1) Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån.
 BAT er enig i formålet og har intet at bemærke.

Ad 2) Ændret opgørelse af ejendomsværdien for nybyggede boliger til fordel for markedsleje
 BAT er principielt tilhænger af ejendomsvurderinger, der afspejler markedslejen. For at undgå for meget usikkerhed for lejerne - som i stigende grad rammes af udsættelser i disse år - kan det dog være nødvendigt at indarbejde hjemmel for supplerende offentlige garantier.

Ad 3) Ændret garantibestemmelse ved optagelse af nye lån.

BAT mener at bestemmelsen om at der ikke kan ydes SDO-lån i alment byggeri uden ny tinglysning (selv i tilfælde af 100% offentlig garanti) i for høj grad er udtryk for at kommunerne - der jo er tilsynsmyndighed - går med både livrem og seler. Og det indebærer, at man går glip af en væsentlig socialpolitisk og mulighed for i visse tilfælde at spare almene beboere for tinglysningsafgift. .

Ad 4) Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån.
 BAT har intet at bemærke.

De bedste nytårshilsner på vegne af BAT

Bo Sandberg,
 Økonom, cand. Polit
 Bygge-, Anlægs- og Trækartellet
 Tlf. 88 92 11 06 / 28 50 38 19
bo.sandberg@batkartellet.dk

Fra: Per Larsen [<mailto:Per.Larsen@socialministeriet.dk>]

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Specialkonsulent Per Larsen

8. januar 2008
Eksp.nr. 495875
/rwa-dep

Høringsvar - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (opfølgning som følge af særligt dækkede obligationer)

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Økonomi- og Erhvervsministeriet har modtaget ovenstående høring fra Socialministeriet. Finanstilsynet har i forbindelse hermed afgivet høringsvar. Økonomi- og Erhvervsministeriet har på denne baggrund følgende bemærkninger:

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

1. Bemærkninger til lovforslaget

§ 1 (Lov om almene boliger m.v.)

Nr. 15

Til formuleringen "Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi" skal Økonomi- og Erhvervsministeriet bemærke, at "tidspunktet for lånets optagelse" har forskellig betydning alt afhængig af, hvorvidt der henføres til pengeinstitutter, hvor det relevante tidspunkt er, når lånet lægges ind i registret eller realkreditinstitutter, hvor det relevante tidspunkt er, når lånet udmåles.

2. Bemærkninger til de almindelige bemærkninger til lovforslaget

Afsnit 2

Formuleringen "Særligt dækkede obligationer (SDO'ere), herunder særligt dækkede realkreditobligationer (SDO'ere/SDRO'ere – i det følgende ligeledes benævnt SDO'ere)" foreslås ændret til "Særligt dækkede obligationer (SDO'ere) og særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'ere – i det følgende ligeledes benævnt SDO'ere)".

Afsnit 3 og afsnit 17

Økonomi- og Erhvervsministeriet skal igen bemærke, at formuleringen "låneoptagelsestidspunktet" har forskellig betydning alt afhængig af, hvorvidt der henføres til pengeinstitutter (tidspunktet for lånets indlæg-

gelse i registret) eller realkreditinstitutter (tidspunktet for lånets udmåling).

3. Bemærkninger til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser

I det omfang ministeriet beslutter sig for at ændre i lovforslaget og i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, som foreslået ovenfor, skal Økonomi- og Erhvervsministeriet gøre opmærksom på, at dette, som konsekvens, vil medføre behov for ændring af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser. Herunder skal nævnes bemærkningerne til § 1, nr. 6,7,10,11,15, 20 og 22-24.

Med venlig hilsen



Robert Wagner
Specialkonsulent
Tlf. direkte 33 95 45 39

den 8. januar 2008

Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Opfølgning vedr. særligt dækkede obligationer).

Som udgangspunkt ser Boligselskabernes Landsforening (BL) positivt på, at der åbnes mulighed for finansiering af almene boliger med særligt dækkede obligationer og forventer, at de nye muligheder på det finansielle marked vil give anledning til mere grundlæggende overvejelser om, hvordan der på sigt kan sikres en mere hensigtsmæssig finansiering af alment byggeri.

Det aktuelle lovforslag, som er i høring, har imidlertid kun det snævre sigte at skabe lovgivningsmæssig hjemmel til at finansiere almene boliger med særligt dækkede obligationer indenfor de rammer og regler, der i øvrigt gælder for finansiering af alment byggeri. Selv om lovforslaget således har karakter af en teknisk konsekvensændring afledt af de nye regler for særligt dækkede obligationer, så rejser ændringerne dog flere ganske principielle spørgsmål.

Det understreges indledningsvis i de særlige bemærkninger til lovforslaget, at ændringerne i almenboligloven skal sikre, at de særlige krav, der stilles til særligt dækkede obligationer ikke fører til højere huslejer. Dette er BL helt enige i. Imidlertid kan det ikke med lovforslaget fuldt ud garanteres, at indførelsen af de særligt dækkede obligationer ikke fører til højere huslejer, fordi det nye værdiansættelsesprincip kan give en risiko for, at det långivende institut/bank skal stille supplerende sikkerhed.

BL henstiller på den baggrund, at garantierne i forbindelse med låntagning styrkes, så det med større sandsynlighed sikres, at huslejerne ikke forøges ved finansiering med særligt dækkede obligationer. Tilsvarende er det afgørende, at de statslige garantier i forbindelse med refinansiering er tilstrækkelige til at sikre, at udgifterne for beboerne ikke bliver højere end de ellers ville have været.

BL anbefaler, at der halvandet år efter indførelsen af finansiering med dækkede obligationer laves en analyse af konsekvenserne, herunder om målsætningen om, at omlægningen ikke fører til højere huslejer, faktisk holder.

Ifølge lovforslaget skal gælde en særlig undtagelse for almene boliger, så der ikke kan gives lån uden pant i ejendommen i situationer med 100 pct. offentlig garanti.

BL mener ikke, at denne undtagelse er velbegrundet og henstiller, at den generelle adgang efter 1. juli 2007 til at yde lån uden pant og dermed tinglysning i fast ejendom mod garanti (selvskyldnerkaution) fra en offentlig myndighed også bør omfatte almene boliger, så beboerne kan få glæde af den sparede tinglysningsafgift i form af lavere husleje.

Herudover kan lån mod 100 pct. offentlig garanti også medføre en øget konkurrence om långivningen, hvis eksempelvis Kommunekredit får mulighed for at yde lån på lige konkurrencemæssige vilkår med de traditionelle realkreditinstitutter og bankerne. Dette vil utvivlsomt skærpe konkurrencen og mindske huslejerne, da Kommunekredit har en bidragsprocent på under en tredjedel af realkreditinstitutternes.

I det følgende knyttes yderligere kommentarer til værdiansættelsesprincippet og mulighederne for offentlig garanti.

Værdiansættelsesprincippet og skærpede krav om overholdelse af lånegrænsen

Ved nybyggeri foretages værdiansættelsen i dag på baggrund af den godkendte anskaffelses-sum, når lånet skal bevilges. Efter den 1. marts 2008 skal låneudmålingen ifølge lovforslaget i stedet ske ud fra en værdiansættelse, hvor markedsløjen lægges til grund, og hvert tredje år skal værdiansættelse vurderes på ny.

Konsekvenserne af dette nye værdiansættelsesprincip er en øget usikkerhed for långiver, fordi långiver i situationer med faldende værdiansættelse kan blive stillet overfor et krav om at yde supplerende sikkerhed. Dette kan trække i retning af højere bidragsprocenter og dermed højere huslejer.

Aktuelt er der dog ingen reel risiko for højere bidragsprocenter, fordi realkreditinstitutterne ifølge en analyse udarbejdet af Socialministeriet opkræver lovens maksimale sats på 0,27 pct. Men i en fremtidig situation med skærpet konkurrence på lånemarkedet og bidragsprocenter under maksimumsatsen kan der være reel bekymring for, at risikoen for faldende værdiansættelse presser bidragsprocenten op.

For at undgå en sådan situation bør der i loven indbygges mulighed for, at det offentlige yder supplerende garantier i de særlige situationer, hvor tidligere afgivne offentlige garantier viser sig utilstrækkelige på grund af faldende værdiansættelse.

Mulighed for 100 pct. garanti og lån fra andre långivere

Ifølge lovforslaget skal der som tidligere nævnt gælde den særlige undtagelse for alment byggeri, at der ikke kan ydes realkreditlån eller SDO/SDRO-lån uden tinglysning i ejendommen selv i situationer med 100 pct. offentlig garanti.

Begrundelsen er ifølge de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at "... det er fundet hensigtsmæssigt at fastholde prioritetsbeskyttelsen af kommunens krav mod boligafdelingen i forhold til evt. andre kreditorers krav ved udløsning af garantien".

Denne begrundelse forekommer helt uforståelig, idet kommunerne som udgangspunkt har en særlig sikkerhed for deres garanti i de almene boliger, da kommunerne er tilsynsmyndighed og ifølge de gældende regler eksempelvis skal godkende låntagning i afdelingerne. Endvidere hviler hele konstruktionen omkring sikkerhedsstillelsen i lovforslaget på en reel sidestilling af offentlige garantier og pant i fast ejendom.

Konsekvensen af undtagelsen er, at beboerne i det almene nybyggeri altid er tvunget til at betale tinglysningsafgift, og denne udgift bliver overvæltet på huslejen.

Herudover er der i lovforslagets nr. 13 lagt begrænsninger på hvilke obligationstyper, som støttede lån kan optages på baggrund af. Disse begrænsninger betyder eksempelvis, at Kommunekredits billige lån til finansiering af kommunalt ejede ældreboliger ikke kan anvendes til finansiering af andre former for alment byggeri.

BL finder det ikke velbegrundet eller rimeligt, at beboerne i almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger opført af almene boligorganisationer ikke kan drage fordel af en billigere långivning. For at skærpe konkurrencen på realkreditmarkedet henstiller BL, at lovforslagets nr. 13 omformuleres til også at omfatte "andre lignende obligationstyper", således at långiverkredsen udvides.

Afslutningsvis ønsker BL at understrege, at der generelt skal sikres en så billig og hensigtsmæssig finansiering af de almene boliger som muligt for at mindske huslejerne. I det konkrete lovforslag er det helt oplagt at spare de almene beboere for tinglysningsafgift i tilfælde med 100 pct. offentlige garantier og sikre en konkurrence omkring långivningen, så bidragsprocenterne reduceres fra det nuværende niveau, hvor de ifølge en undersøgelse fra Socialministeriet ligger på det lovfæstede maksimum.

Med venlig hilsen

Gert Nielsen

Bent Madsen

8. januar 2008
Sagsnr.: 245645

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (opfølgning som følge af særligt dækkede obligationer).

Dansk Byggeri har følgende kommentarer til ovennævnte forslag

:

Det almene byggeri er gået i stå. Den seneste opgørelse fra Velfærdsministeriet viser, at der i 2007 kun blev givet 470 tilsagn til byggeri af almene familie-, ældre- og ungdomsboliger. Faldet i det almene boligbyggeri skyldes en kombination af snærende rammebeløb og forringede finansieringsvilkår for kommunerne.

Skal byggeriet af almene boliger i gang igen skal rammebeløbet, efter Dansk Byggeris opfattelse, hæves, så det i videre omfang afspejler de faktiske byggeomkostninger. Samtidig skal kommunernes finansiering lempes.

Lovforslaget indebærer en forøgelse af den kommunale garantistillelse. I det omfang det vil forøge kommunernes finansieringsomkostninger ved at bygge almene boliger, kan forslaget medvirke til at gøre kommunerne mere tilbageholdende med at bygge almene boliger.

Lovforslaget åbner op for, at SDO lån kan anvendes til finansiering af almene boliger, på lige fod med traditionelle realkreditlån, og tilstræber at skabe sidestilling mellem de forskellige typer af lån. Derimod åbner, det i øvrigt meget tekniske lovforslag, ikke op for, at man kan udnytte de muligheder som SDO lån ellers frembringer til f.eks. at forlænge løbetiden for lånene.

Hermed udnyttes mulighederne for at skabe billigere finansiering af almene boliger ikke fuldt ud, hvilket efter Dansk Byggeris opfattelse er beklageligt, i lyset af de vanskeligheder det almene boligbyggeri i øjeblikket står i.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Vibeke Gaardsholt



REALKREDITRÅDET

Pr. e-mail: E-aimenbolig@sm.dk

Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

8. januar 2008
E 140 – gk

Høring over udkast af 17. december 2007 til forslag til lov om ændring af lov om almenboliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer)

Vi har opdelt vores bemærkninger til ovennævnte høringsudkast i følgende punkter:

1. Garantigrænsen bør kombineres med en "katastrofeklausul"
2. Den supplerende statsgaranti bør have samme udformning som den allerede bevilgede/stillede offentlige garanti
3. Der bør være ens konkurrencevilkår for finansieringsudbydere
4. Tekniske bemærkninger.

1. Garantigrænsen bør kombineres med en "katastrofeklausul"

Garantigrænse på 60 pct.

Ved belåning med SDO-lån skal belåningsgraden (LTV-grænsen) ikke alene være opfyldt på låneoptagelsestidspunktet, men i hele lånets løbetid. LTV-grænsen er 80 pct. af den aktuelle markedsværdi for boligejendomme. Et fald i markedsværdien efter lånets optagelse kan indebære, at LTV-grænsen ikke længere er overholdt. I det modtagne lovudkast er derfor foreslået, at der stilles offentlig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Dækker rentestigning på ca. 2 procentpoint

Forudsat en generel afsmitning på markedsværdierne vil den foreslåede garantigrænse på 60 pct. alene dække en rentestigning på ca. 2 procentpoint. Herefter vil der være behov for, at de långivende institutterne stiller supplerende sikkerhed.

Vi foreslår en "katastrofeklausul"

Da der er tale om lån med 30 års løbetid, mener vi at garantigrænsen bør kombineres med en "katastrofeklausul". Klausulen skal tage højde for pludselige og markante udsving i markedsværdierne, fx som følge af et markant stigende renteniveau.

Det bør fremgå af lovteksten, hvornår denne "katastrofeklausul" træder i kraft, og hvad der herefter skal ske.

2. Den supplerende statsgaranti bør have samme udformning som den allerede bevilgede/stillede offentlige garanti

Supplerende statslig garanti

Det fremgår af lovudkastet, at staten vil yde supplerende garanti for lån til boliger, som inden lovens ikrafttrædelse den 1. marts 2008 er omfattet af tilsagn om offentlig støtte efter almenboligloven m.fl. Den supplerende garanti stilles ved optagelse af SDO-lån ved et projekts færdiggørelse eller ved overgang til SDO-lån ved refinansiering eller konvertering.

Garantien skal dække den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi, med fradrag af den del, der er omfattet af en allerede bevilget/stillet offentlig garanti. Denne garanti vil typisk være kommunal, men kan dog – især for ældre byggerier, hvor lånene er omlagt til rentetilpasningslån – også være statsgarantier.

Har ikke samme udformning som den allerede bevilgede/stillede offentlige garanti

Efter lovudkastet vil den supplerende statslige garanti imidlertid få en anden udformning end den allerede bevilgede/stillede offentlige garanti. Udformningen af den supplerende statslige garanti indebærer, at garantien aftrappes hurtigere end den bevilgede/stillede garanti.

Bør udformes som den allerede bevilgede/stillede offentlige garanti

Realkreditrådet finder det uforståeligt, at den supplerende statslige garanti skal have en anden udformning end den allerede bevilgede/stillede offentlige garanti, og finder derfor, at den supplerende statslige garanti bør udformes som de nuværende bevilgede/stillede offentlige garantier. Dermed vil der være fuldstændig samme offentlige garantistillelse for SDO-lån, der er optaget såvel i henhold til støttetilsagn før 1. marts 2008 som efter denne dato, og der ses ikke at være nogen argumenter for, at der skulle være forskel.

Ud over en forholdsmæssig mindre garanti vil særlige vilkår for den supplerende garanti også give långiverne ekstra administrative byrder.

3. Der bør være ens konkurrencevilkår for finansieringsudbydere

Særlige maksimalpriser for realkreditinstitutter

Efter § 15 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., skal realkreditinstitutters "satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsopbygning for lån, hvortil der ydes statsstøtte, bortset fra lån inden for jordbrugsområdet, godkendes af økonomi- og erhvervsministeren".

Forudsættes at gælde også for eventuelle nye aktører

Med lovudkastet lægges der op til, at der kan komme flere aktører på banen. Vi går derfor ud fra som en generel forudsætning, at såfremt maksimalprisbestemmelsen fortsat skal gælde for realkreditinstitutterne, skal den også gælde alle andre aktører på markedet for finansiering af alment boligbyggeri. Med den nuværende lovgivning gælder den kun realkreditinstitutter. Det er konkurrenceforvridende.

Bestemmelsen strider imod markedsmekanismerne

Generelt finder vi dog, at en fastholdelse af maksimalprisbestemmelsen strider imod de markedsmekanismer, der i dag finder sted ved finansiering - også på det almene boligbyggeris område.

4. Tekniske bemærkninger

Der henvises i lovudkastets punkt 2 til, at "realkreditlån" skal ændres til "lån" i bl.a. § 91, stk.1, 4. pkt. Ordet "realkreditlån" findes ikke i 4. pkt.

Der henvises endvidere i lovudkastets punkter 6, 7, 10 og 11 til, at garantien skal beregnes efter reglerne i § 127. Henvisningen bør være til § 127, punkt 2 - 4.

Med venlig hilsen



Jan Knøsgaard

Anita Rasmussen

Fra: Anton Lau Nielsen [ALN@finansraadet.dk]

Sendt: 8. januar 2008 11:51

Til: Almene boliger, Socialministeriet

Cc: Rikke Friborg

Emne: Finansrådets hørings svar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer)

Til Velfærdsministeriet

Finansrådet takker for det fremsendte forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer), og for muligheden til at fremkomme med bemærkninger hertil.

Forslaget har ikke givet anledning til bemærkninger fra Finansrådet.

Med venlig hilsen

Anton Lau Nielsen
Direkte 3370 1136
aln@finansraadet.dk

Finansrådets Hus

Amaliegade 7
1256 København K
Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260
mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

 Socialministeriet		BFC
Modt.	9/1-08	Kopi til
Dato		
J. nr.	2007-2227	
Akt. nr.		
Sagsbeh.	PEL	

Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis De ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder vi Dem venligst informere afsender om fejlen. Samtidig beder vi Dem slette e-mailen i Deres system uden at videresende eller kopiere den. Selv om e-mailen og ethvert vedhæftet bilag efter vores overbevisning er fri for virus, åbnes den på modtagerens eget ansvar.

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses, the recipient opens the message at his or her own risk

Anita Rasmussen

Fra: has@bsf.dk
Sendt: 8. januar 2008 11:20
Til: Almene boliger, Socialministeriet
Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger

Landsbyggefonden og Byggeskedefonden har modtaget udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger (SDO-lån) til høring.

Ud over de telefonisk afgivne tekniske bemærkninger har fondene ingen bemærkninger.

Venlig hilsen
Hanne Sørensen
Juridisk konsulent
3376 2154 / has@bsf.dk

Byggeskedefonden
Stuðiestræde 50, 1554 København V
3376 2000 / bsf@bsf.dk
<http://www.bsf.dk>


 Socialministeriet		BFC
Modt. 9/1-08	Kopi til	
J. nr. 2007-2227		
Akt nr.		
Sagsbeh.		PEL

Venlig hilsen
Hanne Sørensen
Juridisk konsulent
3376 2154 / has@bsf.dk

Byggeskedefonden
Stuðiestræde 50, 1554 København V
3376 2000 / bsf@bsf.dk
<http://www.bsf.dk>

Anita Rasmussen

Fra: Søren Buggeskov
Sendt: 7. januar 2008 17:03
Til: Almene boliger, Socialministeriet
Cc: palle@simonsen.mail.dk
Emne: Høring vedr. lovforslag om særligt dækkede obligationer m.m.

 Socialministeriet		BFC
Modt.	8/1-08	Kopi til
Date		
J. nr.	2007-2227	
Akt. nr.		
Sagsbeh.	PEL	

Vedr.:

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer).

Ældreboligrådet har modtaget ministeriets høringsudkast, der har været udsendt til høring hos rådets medlemmer. Rådet har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen
Ældreboligrådet

Formand
Palle Simonsen

prv.

Søren Buggeskov
Fuldmægtig

VELFÆRDSMINISTERIET
Boligfagligt Center
Almene Boliger
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf. 33 95 55 45
E-mail: sbu@sm.dk



Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Den 7. januar 2008

J.nr. D-5133/hjo

Høringssvar vedrørende Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., til høring.

Ved mail af 17. december 2007 har Velfærdsministeriet fremsendt Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., til høring.

I økonomiaftalen for 2008 mellem regeringen og KL er anført følgende vedrørende finansiering af almene boliger:

”Endelig er regeringen og KL enige om at undersøge mulighederne for, at kommunerne vil kunne stille garanti for lån på markedsvilkår til delvis finansiering af nyt alment boligbyggeri. Det skal herunder vurderes, om det kan bidrage til billigere finansiering af alment boligbyggeri. En sådan mulighed vil kunne udformes i overensstemmelse med de konkurrenceretlige regler og EU's kapitaldækningsdirektiv. Endelig er parterne enige om, at der i forbindelse med det kommende forslag til ændring af almenboligloven, som følge af indførelsen af SDO-lån, skal overvejes en udvidelse af långiverkredsen.”

Som det fremgår af aftaleteksten skulle der i forbindelse med forslag til ændring af almenboligloven, som følge af indførelse af SDO-lån overvejes en udvidelse af långiverkredsen. Dette bundede i et ønske fra kommunal side om at give KommuneKredit mulighed for at yde lån til støttet byggeri mod fuld kommunegaranti med henblik på at øge konkurrencen og dermed billiggøre finansieringen.

Ønsket om en øget konkurrence skal ses i lyset af, at Socialministeriets undersøgelse fra 2006 om realkreditgebyrbetalingen i den almene boligsektor konkluderede, at den tidligere omlægning af realkreditgebyrbetalingen, der havde til formål at styrke konkurrencen, ingen effekt har haft på det løbende bidrag. Alle realkreditinstitutter opkræver fortsat det maksimale bidrag på 0,27 pct. af hovedstolen. Til sammenligning kan det oplyses, at KommuneKredits administrationsbidrag ved finansiering af kommunalt ejede ældreboliger udgør 0,08 pct. af restgælden.

Efter KommuneKredits opfattelse vil det foreliggende lovforslag ikke føre til øget konkurrence ved finansiering af almene boliger. Der er i øjeblikket 4 realkreditinstitutter, der yder lån til støttet

byggeri i alment regi, og det forekommer ikke sandsynligt at flere aktører vil melde sig på markedet blot fordi den nuværende finansiering med realkreditobligationer udvides med finansiering med særligt dækkede obligationer.

KommuneKredit har over for Socialministeriet fremlagt beregninger, der viser, at hvis KommuneKredit fik mulighed for at yde lån til alle former for almene boliger mod kommunegaranti og prisniveauet derved blev nedbragt til det niveau, som KommuneKredit p.t. yder lån til til finansiering af kommunale ældreboliger, vil nutidsværdibesparelsen på en årgang almene boliger udgøre ca. 241 mio. kr. svarende til en huslejebesparelse på ca. 200 kr. pr. måned for en gennemsnitsbolig.

I forhold til de foreliggende lovforslag vil forudsætningen for at KommuneKredit kan yde lån til alle former for almene boliger være:

- 1) at, der i forslaget til § 91. stk. 5 tilføjes "eller andre lignende obligationstyper", således at KommuneKredits rentetilpasningslån, der anvendes til finansiering af kommunalt ejede ældreboliger vil kunne anvendes til finansiering af alle former for almene boliger
- 2) at kommunerne valgfrit får mulighed for at yde garanti for hele lånebeløbet, idet KommuneKredit ifølge sit lovgrundlag kun kan yde lån mod fuld kommunegaranti.

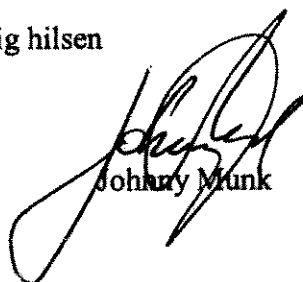
Endvidere forekommer det uhensigtsmæssigt, at der i loven stilles krav om, at kommunerne skal tinglyse pant i relation til den kommunale garanti. Det er KommuneKredits erfaring, at kommunerne uhyre sjældent stiller krav om tinglysning i forbindelse med garantier for lån, og for lån til almene boliger er kommunerne desuden sikret ved at boligafdelingen ikke må optage lån uden kommunens godkendelse. Da tinglysningsafgiften overvælttes på huslejen ville mange kommuner, hvis der var valgfrihed, undlade tinglysning for at opnå en lavere husleje.

Det ville endvidere billiggøre finansieringen, hvis der ikke lovgivningsmæssigt blev stillet krav om, at der skal optages ét lån til finansiering af de enkelte projekter, men at der var mulighed for at optage et separat lån for den kommunegaranterede del af finansieringen, idet lån med kommunegaranti er billigere end lån uden kommunegaranti.

Herudover har KommuneKredit ikke bemærkninger til det fremsendte lovforslag.

Med venlig hilsen


Søren Høgenhaven


Johnny Munk



Ældremobiliseringens sekretariat Suomisvej 3, 1927 Frederiksberg C
Tlf. 35 35 26 99 - Fax: 35 35 26 44
www.aeldremobiliseringen.dk

7. januar 2008

Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Vedr. høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer). J. nr. 2007 -2227

Ældremobiliseringen har med mail af 17. december 2007 modtaget ovennævnte til høring.

Med lovforslaget gives mulighed for at yde SDO-lån til støttet boligbyggeri. Samtidig øges den offentlige garantigrænse, så der ydes garanti for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendomsværdien. Med forslag om supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån for boliger, hvor der er givet tilsagn før lovens ikrafttræden, udvides muligheden til igangværende og eksisterende byggeri.

Ældremobiliseringen finder lovændringen, der udbreder SDO-lån til også at gælde almene boliger naturlig, og hilser udvidelse af garantigrænsen velkommen, da det formodes at nedsætte finansieringsomkostningerne.

Ældremobiliseringen kan imidlertid nære bekymring for, om der er tilstrækkelig mange ældreboliger at finansiere, når der i 2007 kun blev givet tilsagn til 2-300 ældreboliger. Det lave tal skyldtes formentlig bl.a. kravet om kommunal grundkapital på 14 %. Dette krav er nu igen på 7 % for ældreboliger.

Det andet problem er størrelsen af maksimumsbeløbet, hvor der p.t. pågår forhandlinger med Kommunernes Landsforening. Ældremobiliseringen håber på, at disse forhandlinger resulterer i nogle realistiske maksimumsbeløb, der muliggør byggeri af ældreboliger også i København og de større provinsbyer, så plejeboliggarantien bliver effektiv i hele landet fra 1. januar 2009.

Herudover har Ældremobiliseringen ingen kommentarer til det fremsendte.

Med venlig hilsen

Gitte E. Olsen
Sekretariatsch

CVR 26 13 90 31 Bank 53 01-09 12 356 Giro 16 89 14 36

Ældremobiliseringen består af: Sammenslutningen af Pensionistforeninger i Danmark - Den fynsk/jyske Sammenslutning af Pensionistforeninger - Omsorgsorganisationernes Samråd - LO Faglige Seniorer og Pensionisternes Samvirke

Anita Rasmussen

Fra: graa.jakobsen@mail.dk
Sendt: 20. december 2007 16:26
Til: Almene boliger, Socialministeriet
Emne: Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
Vedhæftede filer: header.htm; image001.jpg
docId: <http://smcaptia/sjp/DOK137763>
SJ: -1

Skørping, den 20. december 2007

Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Mail: E-almebolig@sm.dk

Vedr.: Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer).

SIND mener der i hele lovteksten bør ske en konsekvensrettelse i forhold til ministerium. Altså, bør Socialministeriet ændres til Velfærdsministeriet.

SIND har i øvrigt ingen bemærkninger til det fremsendte forslag til lov.

Finn Graa Jakobsen
landsformand
Landsforeningen SIND

Side 2 ud af 1 sider

LANDSFORENINGEN SIND

landsformanden

Finn Graa Jakobsen

Ved Skoven 16

9520 Skørping

tlf.: 20 44 50 16 / mail: graa.jakobsen@mail.dk

Landsforeningen SIND, Jernbane Allé 45, 3. sal, 2720 Vanløse

Tlf.: 35 24 07 50 / mail: landsforeningen@sind.dk

Protector: H.K.H. Kronprinsesse Mary

Anita Rasmussen

Fra: Gregersen, Ole [OG@sfi.dk]
Sendt: 20. december 2007 13:52
Til: Per Larsen
Cc: arkiv
Emne: VS: høringsbrev dec 07

 Socialministeriet		BFC
Modt	9/1-08	Kopi til
Dato		
J. nr.	2007-2227	
Akt. nr.		
Sagsbeh.	PEL	

Kære Per Larsen

Tak for nedennævnte høringsforslag. SFI har ingen kommentarer til forslaget.

Venlig hilsen
Ole Gregersen

*Ole Gregersen, forskningsleder/head of research department
SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd/The Danish National Centre for Social Research
Herluf Trolles Gade 11
1052 København K.
DENMARK
+45 33 48 08 70 (Phone direct)
+45 33 91 78 03 (Fax)
e-mail: og@sfi.dk
Home page: <http://www.sfi.dk>*

Fra: Per Larsen [mailto:Per.Larsen@socialministeriet.dk]
Sendt: 17. december 2007 15:54
Til: Per Larsen
Emne: høringsbrev dec 07

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

PEL/ J.nr. 2007-2227
Høringsparterne

17. december 2007

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede

09-01-2008

Anita Rasmussen

social faglig center

Fra: Majken Rubæk Lindegaard på vegne af Socialfagligt center, Socialministeriet

Sendt: 20. december 2007 10:40

Til: Almene boliger, Socialministeriet

Emne: Svar vedr. høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv, lov om friplejeboliger mm

docId: <http://smcaptia/sjp/DOK137760>

SJ: -1

Til Boligfagligt center - Per Larsen

Rådet for Socialt Udsatte har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Majken Rubæk Lindegaard
Rådet for Socialt Udsatte

Fra: Per Larsen

Sendt: 17. december 2007 15:54

Til: Per Larsen

Emne: høringsbrev dec 07

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Høringsparterne

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

17. december 2007

PEL/ J.nr. 2007-2227

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer).

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der forventes fremsat onsdag den 16. januar 2008. Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. marts 2008.

Lovforslaget har den 17. oktober 2007 været sendt i høring med frist til den 2. november 2007, som imidlertid faldt bort pga. udskrivelsen af valg til Folketinget. I forhold til det tidligere udsendte udkast er der i dette udkast medtaget et forslag om en supplerende statslig garanti.

Lovforslaget gennemfører en række ændringer på det støttede byggeris område som følge af, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter nu kan udstede særligt dækkede obligationer.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

1. Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån.
2. Ændret opgørelse af ejendomsværdien for nybyggede boliger.

09-01-2008

3. Ændret garantibestemmelse ved optagelse af nye lån.
4. Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån

Eventuelle bemærkninger skal være Velfærdsministeriet i hænde senest:

Tirsdag den 8. januar 2008 kl. 12:00.

Høringssvar skal sendes pr. mail til E-almenbolig@sm.dk. Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen
Specialkonsulent

Tlf. 33 92 94 72
E-mail: pel@sm.dk

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDÉT

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 19. december 2007
J.NR.: 04-014102-07-2562
REF.: rmm-hfe

E-almenbolig@sm.dk

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv.

Ved e-mail af 17. december 2007 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Forslaget har været behandlet i Advokatrådets Lovudvalg. Advokatrådet har ingen bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen


Rasmus Møller Madsen



SKATTEMINISTERIET

Socialministeriet
Per Larsen

per.larsen@socialministeriet.dk

Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Telefon 3392 3392
Fax 3314 9105

CVR-nr. 17146815
EAN-nr. 579800033757

www.skm.dk

18. december 2007
J.nr. 2007-170-0118

Vedr.: Høring vedr. SDO-lån i alment byggeri (Deres j. nr. 2007-2227)

Socialministeriet har fremsendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedr. særligt dækkede obligationer) med anmodning om eventuelle bemærkninger.

I den anledning skal jeg meddele, at Skatteministeriet ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Kirsten Hvelplund
Konsulent

Anita Rasmussen

Fra: Steen Ravensbeck [STR@oes.dk]

Sendt: 18. december 2007 14:12

Til: Almene boliger, Socialministeriet

Cc: Per Larsen; Inge Lise Hansen; Søren Clausen

Emne: Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer).

docId: <http://smcaptia/sjp/DOK137904>

SJ: -1

Der henvises til Deres journal nr.: PEL/ J.nr. 2007-2227

I denne anledning skal vi meddele, at Økonomistyrelsen ikke har egentlige bemærkninger til selve forslaget til ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

For god ordens skyld skal vi dog gøre opmærksom på en enkel korrekturrettelse: "Socialministeren" skal ændres til "velfærdsministeren" et par steder i lovforslaget (§ 1 pkt. 5, pkt. 13 og pkt. 21).

Vi skal endvidere opfordre Velfærdsministeriet til ved lejlighed at overveje alternativer til den anvendte model for fastsættelsen af adm.bidraget, d.v.s. som max. 0,27% af hovedstolen. Efter vores opfattelse bør der således overvejes en alternativ model, hvor adm.bidraget beregnes af den til enhver tid værende restgæld - ikke mindst for at nedsætte behovet for konvertering/konverteringsrisikoen, der med den eksisterende model kan være unødigt høj i den sidste del af lånenes løbetid.

Vi ser med interesse frem til sin tid at modtage udkast til de respektive gennemførelsesbestemmelser/nye eller ændrede afledte bekendtgørelser.

M.v.h.



Steen Ravensbeck
Chefkonsulent

33 92 80 94
str@oes.dk

Økonomistyrelsen
Landgreven 4, Postboks 2193
1017 København K

3392 8000
oes@oes.dk
www.oes.dk

Anita Rasmussen

Fra: Rose Maja Friis [rmf@inm.dk]
Sendt: 18. december 2007 14:01
Til: Almene boliger, Socialministeriet
Emne: SV: høringsbrev dec 07
docId: <http://smcaptia/sjp/DOK137517>
SJ: -1

Integrationsministeriet har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Rose Maja Friis

Fra: Per Larsen [mailto:Per.Larsen@socialministeriet.dk]
Sendt: ma 17-12-2007 15:53
Til: Per Larsen
Emne: høringsbrev dec 07

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Høringsparterne

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

17. december 2007

PEL/ J.nr. 2007-2227

Høring vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer).

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der forventes fremsat onsdag den 16. januar 2008. Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. marts 2008.

Lovforslaget har den 17. oktober 2007 været sendt i høring med frist til den 2. november 2007, som imidlertid faldt bort pga. udskrivelsen af valg til Folketinget. I forhold til det tidligere udsendte udkast er der i dette udkast medtaget et forslag om en supplerende statslig garanti.

Lovforslaget gennemfører en række ændringer på det støttede byggeris område som følge af, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter nu kan udstede særligt dækkede obligationer.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

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

Eventuelle bemærkninger skal være Velfærdsministeriet i hænde senest:

Tirsdag den 8. januar 2008 kl. 12:00.

Hørings svar skal sendes pr. mail til E-almenbolig@sm.dk. Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen
Specialkonsulent

Tlf. 33 92 94 72
E-mail: pel@sm.dk

Anita Rasmussen

Fra: Jens Nørgaard [JN@DI.DK]
Sendt: 18. december 2007 09:33
Til: Almene boliger, Socialministeriet
Emne: Lovforslag (Opfølgning vedrørende særligt dækkede obligationer)
docId: <http://smcaptia/sjp/DOK136736>
SJ: -1

Tak for fremsendelsen af lovforslaget, udkast af 17. december 2007.

Det kan oplyses, at ByggematerialeBranchen / Dansk Industri ikke har kommentarer til det foreliggende.

Med venlig hilsen
Jens Nørgaard
ByggematerialeBranchen/Dansk Industri
DK-1787 København V
E-mail: jn@di.dk
Direkte telefon 3377 3376
Mobil telefon 2060 6996
Direkte telefax 3377 3980
Hjemmeside <http://www.bb.di.dk>