

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 11. marts 2008

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed

(Finansiering af støttet boligbyggeri med særligt dækkede obligationer)

[af velfærdsministeren (Karen Jespersen)]

1. Ændringsforslag

Velfærdsministeren har stillet 2 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 30. januar 2008 og var til 1. behandling den 7. februar 2008. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og velfærdsministeren sendte den 9. december 2007 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 9. Den 31. januar 2008 sendte velfærdsministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 11 spørgsmål til velfærdsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Nogle af udvalgets spørgsmål og velfærdsministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF, KF og RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget udtaler, at loven giver mulighed for at finansiere almene boliger og friplejeboliger med SDO-lån. Lovforslaget indeholder følgende elementer: Hjemmel til finansiering af støttet byggeri med SDO-lån. Ændret opgørelse af ejendomsværdien for nybyggede boliger. Ændret garantibestemmelse ved optagelse af nye lån. Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån. DF mener, at det støttede byggeri skal have samme mulighed for SDO-lån som andet byggeri, og er på baggrund af dette positiv over for lovforslaget.

Både almene boliger og friplejeboliger finansieres i dag obligatorisk med realkreditlån. Ved at ændre lovgivningen bliver det muligt for pengeinstitutter at finansiere det støttede byggeri. Der sker desuden ændringer vedrørende den offentlige garanti, og den eksisterende bemyndigelse til at godkende realkreditinstitutternes satser for gebyrer m.v. kommer i fremtiden også til at omfatte pengeinstitutterne. Ved overgang til SDO-lån foreslås det med lovforslaget, at ejendommens værdi baseret på en rentabilitetsberegning (markedsværdi) fremover lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelse af garantiomfanget for en nybygget støttet bolig. Ved SDO-lån stilles der skærpede krav til overholdelse af lånegrænsen.

Garantibestemmelserne i almenboligloven og friplejeboligloven ændres således, at der ydes garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Dette giver plads til et vist udsving i markedsværdien, uden at lånegrænsen vil blive overskredet, hvilket sikrer mod, at kreditinstitutterne skal stille supplerende sikkerhed.

Forslaget forventes ikke at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielse af ydede garantier forekommer sjældent. DF ønsker, at finansiering via KommuneKredit kan udformes, så den er i overensstemmelse med de konkurrenceretlige regler og EU's kapitaldækningsdirektiv. DF ønsker selvfølgelig denne mulighed for besparelse til lejerne og ser frem til, at undersøgelsen af mulighederne for at inddrage KommuneKredit er tilendebragt i foråret 2008, hvor man så kan tage stilling til en udvidelse af långiverkredsen. DF ser frem til en evaluering inden for 3 år.

Det Radikale Venstres medlem af udvalget mener, det er vigtigt, at alle mennesker har adgang til en sund, god og velegnet bolig, som er til at betale for den enkelte. I bestræbelserne på at opnå det, mener RV, at der burde være mere fleksibilitet i finansieringsmulighederne af det støttede byggeri, herunder en yderligere øgning af konkurrencen om finansieringen. RV ser gerne, at KommuneKredit også kommer i betragtning i forhold til långiverkredsen. Samtidig opfordrer RV regeringen til at følge udviklingen i huslejerne og tage de nødvendige skridt til at sikre, at eventuelle huslejestigninger for lejerne ikke kan begrundes i de nye tiltag. Det Radikale Venstre støtter lovforslaget.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) vil stemme hverken for eller imod lovforslaget ved 3. behandlingen. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis vision i boligpolitikken er, at alle borgere i Danmark skal have et godt og trygt sted at bo. Et varieret udbud af boliger, som kan imødekomme de forskellige ønsker og behov, den enkelte har, er nødvendigt i den sammenhæng. Det er S's og SF's mål, at antallet af boliger skal udvikle sig i takt med befolkningsudviklingen. Lige nu er der et behov for, at der bliver bygget langt flere almene boliger til priser, som alle danskere kan betale. Desværre er byggeriet af almene boliger gået i stå med et styrtdyk på 95 pct. i tilsagn til almene boliger i 2007, og der er ikke udsigt til, at byggeriet kommer i gang igen.

Derfor ønsker S og SF, at der føres en aktiv boligpolitik i Danmark indeholdende en finansieringsreform, der kan gøre det muligt for kommunerne og boligselskaberne at bygge – og også bygge billigt.

Konkret har S og SF foreslået:

- En mulighed for, at kommunerne kan sælge byggegrunde under markedsprisen mod til gengæld at stille krav om byggeri af en vis andel af billige boliger, fordi høje grundpriser mange steder er en hindring for at gå i gang med boligbyggeri.
- En hævelse af maksimumsbeløbet for, hvornår man kan få støtte til alment boligbyggeri og mere fleksible lånemuligheder med længere løbetider.

Målet er, at startprisen på byggeri nedsættes, og at huslejen i nybyggeri kan blive lavere.

S og SF støtter indførelsen af særligt dækkede obligationer (SDO) både på det private og det almene boligmarked. S og SF finder dog ikke, at lovforslaget, der indfører mulighed for brug af SDO-lån i det almene boligbyggeri, i tilstrækkelig grad giver de fleksible muligheder for f.eks. længere løbetider på lån, som det private boligmarked har fået med indførelsen af SDO-lån.

S og SF finder heller ikke, at de to partiers målsætning om at reducere startprisen på nybyggeri samt ønsket om en finansieringsreform inden for den almene boligsektor er nået med dette lovforslag. Intet tyder således på, at huslejen i byggeri finansieret med SDO-lån vil blive lavere, jf. velfærdsministerens svar på spørgsmål 1, 2 og 11. Det har ikke været muligt for regeringen tidligere at øge konkurrencen på realkreditmarkedet til gavn for lejerne i den almene sektor. S og SF deler regeringens håb om, at denne konkurrence nu øges med introduktionen af SDO-lån, men for tiden er der intet, der peger i denne retning.

S og SF er positive over for, at regeringen nu undersøger muligheden for at lade KommuneKredit indgå som en ny finansieringsmulighed for den almene sektor. S og SF vil holde regeringen fast på, at det bliver en reel mulighed inden for rammerne af de konkurrenceretlige regler.

S og SF vil på denne baggrund undlade at støtte lovforslaget, da de to partier fortsat finder, at den lovede finansieringsreform for det almene boligbyggeri som formuleret i regeringsgrundlaget fra november 2007, ikke er nået med dette lovforslag. S og SF har stillet flere forslag til, hvilke elementer der bør indgå i en finansieringsreform, som regeringen desværre har afvist. Det får dog ikke S og SF til at give op. S og SF vil fortsat holde regeringen fast på løfterne om, at der skal bygges flere almene boliger i fremtiden til huslejer, som almindelige mennesker kan betale, jf. velfærdsministerens svar på spørgsmål 3.

Ny Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *velfærdsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1

1) I det under *nr. 15* foreslåede § 127 a, 1. pkt., ændres »15. marts 2008« til: »7. april 2008«.
[Ændret ikrafttrædelsesdato]

Til § 5

2) Datoen »15. marts 2008« ændres til: »7. april 2008«.
[Ændret ikrafttrædelsesdato]

Bemærkninger

Til nr. 1 og 2

Det foreslås, at ikrafttrædelsesdatoen udskydes og fastsættes til den 7. april 2008 af hensyn til Folketingets behandling af lovforslaget.

Troels Christensen (V) nfm. Flemming Møller (V) Søren Pind (V) Eyvind Vesselbo (V)

Michael Aastrup Jensen (V) Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF)

Knud Kristensen (KF) Vivi Kier (KF) Sophie Hæstorp Andersen (S) Bjarne Laustsen (S)

Lennart Damsbo-Andersen (S) Thomas Jensen (S) Nanna Westerby (SF) fmd.

Karsten Hønge (SF) Bente Dahl (RV) Frank Aen (EL)

Ny Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Ny Alliance (NY)	3
Socialdemokratiet (S)	45	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	25	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	23	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	17	Sambandsflokkurin (SP)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne	2
Enhedslisten (EL)	4	(UFG)	

Oversigt over bilag vedrørende L 62**Bilagsnr. Titel**

- 1 Høringssvar og høringsnotat, fra velfærdsministeren
- 2 Udkast til tidsplan for behandling af lovforslaget
- 3 Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 4 Ministeriets overheads fra den tekniske gennemgang af lovforslaget
- 5 1. udkast til betækning
- 6 Ændringsforslag fra velfærdsministeren

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 62**Spm.nr. Titel**

- 1 Spm. om, hvad brugen af SDO-lån betyder for den enkelte lejer i forhold til den månedlige husleje sammenlignet med et 30-årigt realkreditlån i år 1, 5, 10, 20 og efter 30 år, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 2 Spm. om, hvad finansiering med SDO-lån efter anvendelse af markedsværdien for boligerne for den månedlige husleje betyder, frem for en husleje baseret på en andel af anskaffelsessummen, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 3 Spm. om, hvad årsagen er til, at den almene sektor fortsat ikke kan få de samme lånemuligheder som på det private boligmarked, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 4 Spm. om, hvad årsagen er til, at man ikke giver de almene boligselskaber mulighed for at optage lån med en længere løbetid end de 35 år, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 5 Spm. om, hvad årsagen er til, at kommunerne ikke, som lovet i kommuneaftalen for 2008, kan få lov til at benytte sig af KommuneKredit til at finansiere alment boligbyggeri, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 6 Spm., om det er korrekt, at man ved brug af SDO-lån ikke nedbringer den månedlige husleje for lejerne i det almene byggeri i forhold til at optage et realkreditlån, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om det vil være muligt at konvertere realkreditlån i alment boligbyggeri til SDO-lån, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm. om, hvor stor en del af anskaffelsessummen tinglysningsudgifterne udgør i dag, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om, hvordan lovforslaget påvirker bidragene til Landsbyggefonden, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm. om, hvad årsagen er til, at man ønsker at fastholde kravet om

tinglysning ved omlægning til nye lån, der betyder ekstra udgifter for de enkelte lejeres husleje, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå

- 11 Spm. om fremsendelse af eksempler på to ens almene boliger, hvor den ene er finansieret med SDO-lån, og den anden er finansieret med de sædvanlige realkreditlån, og herunder redegørelse for konsekvenserne af den forskellige finansiering, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå

Nogle af udvalgets spørgsmål til velfærdsministeren og dennes svar herpå

Spørgsmålene og velfærdsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra S og SF.

Spørgsmål 1:

Hvad betyder brugen af SDO-lån, til finansiering af f.eks. almene familieboliger, for den enkelte lejer ifht. den månedlige husleje sammenlignet med et 30-årigt realkreditlån i år 1, 5, 10, 20 og efter 30 år?

Svar:

Som det blev fremhævet under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg den 19. februar 2008 vil anvendelse af SDO-lån ikke have nogen direkte virkning på huslejen i alment byggeri. En eventuel renteforskel i forhold til traditionelle realkreditlån vil alene påvirke statens udgifter til ydelsesstøtte.

Finansieringsreformen pr. 1. januar 1999 og omlægningen af realkreditgebyrbetalingen pr. 1. januar 2000 indebærer således, at huslejen ikke påvirkes af forhold vedrørende finansieringen, herunder lånetype, løbetid (maksimalt 35 år) og rente. Kun størrelsen af det løbende bidrag påvirker – som tilsigtet – huslejen.

Den del af huslejen i almene boliger, der vedrører finansieringen af byggeriets anskaffelsessum, udgør *dels* et årligt beløb på 3,4 pct. af anskaffelsessummen, som inflationsreguleres med 75 pct. af den laveste stigning i henholdsvis nettoprisindekset og lønindekset i en periode på 35 år, *dels* det løbende bidrag på realkreditlånet, som maksimalt kan udgøre 0,27 pct. p.a. af hovedstolen.

Da L 62 udvider långiverkredsen til også at omfatte pengeinstitutter, er der en mulighed for, at konkurrencen om finansiering af alment byggeri efterhånden skærpes, hvilket på lidt længere sigt kan føre til lavere gebyrer, herunder lavere løbende bidrag – og dermed lavere husleje.

Spørgsmål 2:

Hvad betyder finansiering med SDO-lån efter anvendelse af markedsværdien for boligerne for den månedlige husleje, fremfor en husleje baseret på en andel af anskaffelsessummen, hvis boligerne:

- fortsat stiger i markedsværdi de kommende 10 år
- pludselig falder i værdi f.eks. efter 2, 5 og 10 år.

Svar:

Som det blev fremhævet under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg d. 19. feb. 2008 indebærer L 62, at det er ejendomsværdien baseret på en rentabilitetsberegning (markedsværdi), som fremover i alle tilfælde skal lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom opført med offentlig støtte.

Værdiansættelsen af ejendommen har ingen indflydelse på huslejen, som derfor heller ikke vil blive påvirket af ændringer i markedsværdien, jf. min besvarelse af udvalgets spm. 1.

Spørgsmål 3:

Hvad er årsagen til, at den almene sektor fortsat ikke kan få de samme lånemuligheder som på det private boligmarked, som f.eks. afdragsfrihed, pauselån, flexlån, forlængede løbetider på lånene etc.?

Svar:

Jeg skal henvise til min besvarelse af spørgsmål 1, hvoraf det fremgår, at finansierings- og støtte-reglerne for alment byggeri er indrettet således, at huslejen ikke påvirkes af forhold vedrørende finansieringen, herunder lånetype, løbetid og rente. Det er således et helt centralt element i finansieringsmodellen, at det er staten, som bærer hele renterisikoen. Anvendelse af SDO-lån vil derfor ikke have nogen direkte virkning på huslejen i alment byggeri. En eventuel renteforskel i forhold til traditionelle realkreditlån vil alene påvirke statens udgifter til ydelsesstøtte. Det samme gør sig i øvrigt gældende for ændringer i løbetiden.

I øvrigt skal jeg pege på, at regeringen som led i boligaftalen fra november 2006 har nedsat udvalget om den fremtidige styring af den almene sektor. Udvalget skal bl.a. komme med forslag til en ændring af nybyggeriets finansiering, herunder forslag, der kan nedsætte starthuslejen i nye almene boliger.

Dette afspejler sig også i regeringsgrundlaget fra november 2007, hvoraf det fremgår, at det er regeringens mål, at der kan bygges almene boliger til en husleje, som almindelige mennesker kan betale. I regeringsgrundlaget er der endvidere lagt op til at undersøge behovet for, via en justering af finansieringsreglerne i alment byggeri, at tilgodese hensyn til blandt andet totaløkonomi og energimæssige forhold i alment byggeri.

Udmøntningen af regeringsgrundlaget indgår i udvalgsarbejdet, som for den del, der vedrører nybyggeriets finansiering og støtte, forventes afsluttet inden 1. juli i år.

Allerede nu vil jeg godt slå fast, at regeringen som led i en finansieringsreform ikke er parat til at gennemføre ændringer, der gør beboerbetalingen rentefølsom eller på anden måde afhængig af de anvendte lån med den heraf følgende risiko for pludselige og store huslejeforhøjelser. Jeg er således heller ikke parat til at tillade brug af lån med afdragsfrihed eller de såkaldte pauselån. Risikoen for markant store huslejestigninger, når afdragsfriheden ophører, er simpelthen for stor.

Spørgsmål 5:

Hvad er årsagen til at kommunerne ikke, som lovet i kommuneaftalen for 2008, kan få lov til at benytte sig af KommuneKredit til at finansiere alment boligbyggeri?

Svar:

Som det fremgik under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg d. 19. feb. 2008 er mulighederne for at inddrage KommuneKredit i långiverkredsen til alment nybyggeri under overvejelse. Som led heri skal det bl.a. sikres, at alle involverede parter fælles interesse i løsning af eventuelle problemer i en låntagende afdeling kan opretholdes. Endvidere skal det vurderes, om en sådan ordning kan udformes, så den er i overensstemmelse med de konkurrenceretlige regler og EUs kapitaldækningsdirektiv.

Når den nævnte undersøgelse er tilendebragt i løbet af foråret, vil der blive taget stilling til en udvidelse af långiverkredsen med KommuneKredit.

Spørgsmål 6:

Er det korrekt, at man ved brug af SDO-lån ikke nedbringer den månedlige husleje for lejerne i det almene byggeri ifht. at optage et realkreditlån?

Hvori ligger så incitamentet til at benytte SDO-lån til at finansiere det almene byggeri fremfor de sædvanlige realkreditlån? Hvori består den øgede konkurrence mellem udbydere af realkreditlån og SDO-lån (pengeinstitutterne), som kan komme de enkelte lejere til gode?

Svar:

Jeg skal henvise til min besvarelse af spørgsmål 1, hvoraf det bl.a. fremgår, at hverken ændringer i låntype eller i renten påvirker lejernes husleje.

Med lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love, jf. lov nr. 577 af 6. juni 2007, der trådte i kraft den 1. juli 2007, er der åbnet mulighed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan udstede en ny type obligationer i form af særligt dækkede obligationer (SDO'ere). Samtidig har traditionelle realkreditobligationer, der udstedes efter 1. januar 2008, mistet deres status som særligt dækkede med heraf følgende risiko for højere rente.

Med L 62 skabes der mulighed for, at såvel ny- som refinansiering af støttet boligbyggeri fremover også kan ske med SDO-lån, således at finansieringen fremover fortsat kan ske på de mest konkurrencedygtige vilkår. Der er således tale om et følgelovforslag til den generelle SDO-lovgivning.

Som det fremgår af min besvarelse af spørgsmål 1, skaber L 62 endvidere *mulighed* for at udvide långiverkredsen til også at omfatte pengeinstitutter. Hermed åbnes for, at konkurrencen om finansiering af alment byggeri efterhånden skærpes, hvilket på lidt længere sigt kan føre til lavere gebyrer – herunder lavere løbende bidrag – og dermed lavere husleje.

Spørgsmål 7:

Vil det være muligt at konvertere realkreditlån i alment boligbyggeri til SDO-lån – og under hvilke betingelser?

Svar:

Som det fremgik under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg d. 19. feb. 2008 vil det være muligt at konvertere traditionelle realkreditlån i alment boligbyggeri til SDO-baserede lån på principielt samme betingelser, som gælder for konvertering af traditionelle realkreditlån til andre traditionelle realkreditlån. Det betyder, at velfærdsministeren skal påbyde konverteringen for de støttede lån, og at der ikke må ske en forlængelse af restløbetiden samt at ydelsen skal reduceres.

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

Spørgsmål 10:

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

Svar:

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

Spørgsmål 11:

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

Svar:

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

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

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