



VELFÆRDSMINISTERIET

vDepartementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

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

KAG/ J.nr. 2007-2718

Folketingets Boligudvalg

Dato: 3. marts 2008

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 20. februar 2008 følger hermed velfærdsministerens svar på spørgsmål nr. 11 til L 62.

Spørgsmål nr. 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 d. 19. feb. 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.

Karen Jespersen

/ Lise Nielsen