

By- og Boligudvalget

Dato:

19. marts 2015

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 1 ad forslag til lov om ændring af lov om friplejeboliger, lov om almene boliger m.v., lov om social service og lov om individuel boligstøtte (Fri adgang til plejeboligmarkedet, ophævelse af krav om genudbud, ændring af afregningssystemet, pantsætningsforbud, forenkling af friplejeboligordningen m.v.) (L 139). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF)

Spørgsmål nr. 1:

Ministeren bedes redegøre nærmere for konsekvenserne af den foreslåede statsgaranti, som højst kan udgøre 75 pct. af den samlede hovedstol, herunder om der er risiko for, at kreditforeninger ikke vil gå ind i et sådant lånearrangement?

Svar:

Garantier i friplejeboliger har indtil nu udgjort i gennemsnit 65 pct. af lånene.

Baggrunden for den foreslåede begrænsning af statsgarantien til maksimalt 75 pct. af hovedstolen er, at meget lave vurderinger af værdien af nybyggede friplejeboligejendomme vil medføre krav om meget høj statslig garantistillelse.

Hvis realkreditinstituttet vurderer værdien af en ejendom *meget lavt eller til nul* betyder det, at de vurderer, at ejendommen ikke har nogen værdi i alternativ anvendelse, hvis friplejeboligprojektet senere viser sig ikke at være økonomisk bæredygtigt, eller af anden grund opgives. Med de nugældende regler indebærer en lav værdiansættelse, at den statslige garanti bliver meget stor, evt. 100 pct. og at staten derfor kan komme til at indfri store beløb ved sådanne projekter,

Konsekvensen af en meget lav værdi i forhold til anskaffelsessummen bør være, at der slet ikke ydes lån til opførelsen.

I situationen hvor det foreslåede garantiloft medfører, at der ikke kan ydes fuldt realkreditlån til et nybyggeri, vil friplejeboligleverandøren have mulighed for at stille supplerende kapitalindskud for at finansiere den resterende del af anskaffelsessummen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen