

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget fremsættes som led i regeringens beskæftigelsesfremmende initiativer. For forsøgsbyggeriets vedkommende skal loven samtidig ses som et led i regeringens bestræbelser på at igangsætte en udvikling i byggeriet, der både kan sikre en nødvendig tilpasning til fremtidens økologiske, energimæssige og miljømæssige krav og samtidig styrke dansk byggeindustri konkurrenceevne på det internationale marked.

Det har i de senere år vist sig vanskeligt at opnå realkreditlån til finansiering af nybyggeri, om- og tilbygning samt renovering af private skoler såvel som til forsøgsbyggeri, opført som private andelsboliger - såvel med som uden offentlig støtte efter lov om boligbyggeri - ejerboliger eller private udlejningsboliger.

Med henblik på at styrke opførelse af det ovenfor nævnte byggeri, der i væsentligt omfang indeholder forsøg, f.eks. på energi-, økologi- og miljøområdet, samt af skolebyggeri og forbedring af eksisterende skoler, foreslås med lovforslaget indført en statslig garantiordning, der kan reducere realkreditinstitutternes/pengeinstitutternes tabsrisiko for disse typer byggeri. Garantiordningen omfatter alene den yderste og mest risikable del af realkreditlån eller realkreditlignende lån til disse formål.

Med henblik på at indsamle erfaringer vedr. forsøgene vil der i den tilhørende bekendtgørelse blive stillet krav om, at bygningssejeren lader udfærdige en rapport, hvori der redegøres for forsøget.

Det er en betingelse for garantistillelse, at lånet/lånene er sikret ved pant i ejendommen, og for så vidt angår realkreditlån, at de ydes inden for de i realkreditloven angivne lånegrænser. Det forudsættes endvidere, at det optagne lån ikke overstiger den dokumenterede anskaffelsessum inklusiv låneomkostninger og eventuelt kurstab.

Private skoler

I forbindelse med nybyggeri, om- og tilbygning samt renovering af private skoler ydes statsgaranti

inden for en årlig ramme på 25 mill. kr. Garantien omfatter realkreditlån og realkreditlignende pengeinstitutlån, der ved låneoptagelsen har pantesikkerhed mellem 40 pct. og 80 pct. af det gennemførte byggeris ejendomsværdi. Under forudsætning af at der ikke sker en forringelse af garantiens sikkerhedsmæssige stilling, videreføres garantien ved ejerskifte og tillægsbelåning.

Garantien aftrappes i takt med lånenes tilbagebetaling, idet det forudsættes, at lånet tilbagebetales fra oven.

Garantiprocenten fastsættes som en variabel tabsgarantiprocent, hvis størrelse for den enkelte lånte krone afhænger af dennes prioritetsmæssige stilling. For eventuelle lån, der ved låneoptagelsen har sikkerhed mellem 80 pct. og 100 pct. af ejendomsværdien, er garantiprocenten 0. For den del af lån, der ved låneoptagelsen har sikkerhed i intervallet mellem 40 pct. og 80 pct. af ejendomsværdien, aftrappes garantiprocenten lineært fra 80 pct. på den yderste del af det garanterede lån til 0 pct. på den nederste del af det garanterede lån. Under 40 pct. af ejendomsværdien er garantiprocenten 0 pct. Den maksimale garantiudbetaling er således 40 pct. af det garanterede lån.

Garantiordningen er udformet på en måde, der som udgangspunkt giver bygherren en selvrisiko på 20 pct. på den yderste del af den garanterede del af lånene. I takt med lånets amortisering vokser selvrisikoen gradvist til 100 pct. på den mest sikre del af lånet, nemlig den del, der har pantsikkerhed inden for 40 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Denne konstruktion skulle motivere långiver til at tilbyde størst muligt lån og dermed muliggøre igangsætning af de pågældende byggerier.

Det foreslås endvidere, at forfaldne ikke-betalte terminsydelser dækkes med samme procentsats, som gælder for tabsdækningen.

Forsøg med boligbyggeri

For forsøgsbyggeri i ejerboliger, private andelsboliger - såvel med som uden offentlig støtte efter lov