

gistreret revisor. Der vil blive fastsat bestemmelse herom i bekendtgørelsen. For så vidt angår private andelsboliger, hvortil kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn efter § 63 i lov om boligbyggeri erstatter den her foreslåede statsgarantiordning den i § 64, stk. 1 i lov om boligbyggeri omhandlede kommunale garanti. I praksis vil kommunalbestyrelsen betinge tilsagnet af, at den statslige garantiforpligtelse træder i stedet for den kommunale garanti efter § 64, stk. 1 i lov om boligbyggeri. De garanterede lån skal være ydet i medfør af realkreditlovens §§ 26, 28, 29 og § 37 eller ydet som realkreditlignende lån af et pengeinstitut. Dette indebærer, at eventuelle lån ydet af et realkreditinstitut højst kan dække så stor en del af det samlede lånebeløb, som der er plads til inden for realkreditlovens lånegrænse på 80 pct. af ejendomsværdien.

Garantiprocenten er variabel, således at der ydes den højeste garanti for den del af lånet, der er mest risikabel - og omvendt. Herved motiveres långiver til at tilbyde størst muligt lån til de pågældende byggearbejder.

Garantien er udformet således, at den maksimalt dækker långivers tab med 80 pct. af den »sidst lånte krone« inden for den garanterede del af lånet. Herefter aftrappes garantiprocenten gradvist, dvs. lineært, til 0 pct. af tabet på den »først lånte krone« inden for den garanterede del af lånet.

For skolebyggeri aftrappes garantiprocenten fra 80 pct. til 0 pct. for den del af det samlede lån, der har sikkerhed i intervallet fra 80 pct. til 40 pct. af ejendomsværdien på tidspunktet for lånets optagelse. For forsøgsbyggeri aftrappes garantiprocenten tilsvarende fra 80 pct. til 0 pct. for den del af det samlede lån, der har sikkerhed i intervallet fra 80 pct. til 65 pct. af ejendomsværdien på tidspunktet for lånets optagelse.

Udformningen indebærer, at garantiprocenten gennemsnitlig udgør 40 pct. af tabet, hvis hele den garanterede del af lånet tabes. Tabes kun den yderst placerede halvdel af den garanterede del af lånet, vil garantiprocenten udgøre 60 pct. af tabet.

Garantiprocenten reduceres i takt med, at lånet tilbagebetales, idet det forudsættes, at lånet tilbagebetales »fra oven«. Er f.eks. halvdelen af det garanterede lån tilbagebetalt, vil garantiprocenten på den »øverste krone« være 40 pct.

Helt generelt kan garantiprocenten udregnes efter følgende formel:

$$\text{Garantiprocent} = 0,8 * R/L - 0,4 * T/L, \text{ hvor}$$

R = den aktuelle nominelle restgæld på den garanterede del af lånet,

L = hovedstolen på den garanterede del af lånet og

T = det konstaterede tab på den garanterede del af lånet.

Et eksempel:

Den garanterede del af lånet, der har sikkerhed i intervallet mellem 40 og 80 pct. af ejendomsværdien udgør 50.000 kr.

Der antages, at ejendommen umiddelbart efter optagelsen af lånet bliver nødlidende, således at både den nominelle restgæld på det garanterede lån og det konstaterede tab bliver 50.000 kr.

Garantiprocenten kan herefter beregnes som

$$0,8 * 50.000/50.000 - 0,4 * 50.000/50.000 = 40 \text{ pct.}$$

Forudsættes det nu, at lånet tilbagebetales, således at den samlede restgæld på det tidspunkt, hvor ejendommen bliver nødlidende, andrager 75.000 kr., samt at hele restgælden tabes, vil tabet (T) være lig med restgælden på den garanterede del af lånet, dvs. 25.000 kr. Garantiprocenten er da

$$0,8 * 25.000/50.000 - 0,4 * 25.000/50.000 = 20 \text{ pct.}$$

Som nævnt indebærer udformningen af garantien endvidere, at den maksimale garantiprocent på den »sidst lånte krone« er 80 pct.

Herved vil långiver få en selvrisiko på 20 pct. på den øverste del af den garanterede del af lånet, mens selvriskoen gradvist (lineært) vokset til 100 pct. for den del af lånet, der har pantsikkerhed i intervallet fra 0-65 pct. (forsøgsbyggeri) henholdsvis 40 pct. (skolebyggeri) af ejendomsværdien. Denne konstruktion skulle motivere långiver til at tilbyde størst muligt lån.

Er der optaget flere lån inden for intervallet med statsgaranti, beregnes garantien for hvert enkelt lån, således at garantiprocenten på det yderst placerede lån beregnes ud fra den del af det samlede garanterede lånebeløb, som lånet dækker. Procenten beregnes ved, at der til den aktuelle nominelle restgæld (R) på det garanterede lån, til hvilket garantien skal beregnes, lægges den aktuelle nominelle restgæld på den garanterede del af foranstående lån, som er optaget til samme projekt. Tilsvarende skal der til den garanterede hovedstol (L) tillægges den garanterede del af hovedstolen på øvrige lån, ydet til samme byggearbejde.

Et eksempel:

Der lånes fortsat 100.000 kr. til et skolebyggeri og den garanterede del udgør 50.000 kr. Der optages to lån: et realkreditlån, der dækker de »nederste« 80.000 kr., heraf 30.000 kr. med garanti, og et banklån, der dækker de øverste 20.000 kr. (alle med garanti). På tidspunktet, hvor tabet konstateres, er restgælden på realkreditlånet 15.000 kr. og på banklånet 10.000 kr. Tabet konstateres til 15.000 kr., fordelt med 10.000 kr. på det yderst placerede banklån og 5.000 kr. på realkreditlånet.