

F. t. l. vedr. statsgaranti til lån til skoler m.v.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget fremsættes som endnu et led i regeringens bestræbelser på at fremme 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. Lovforslaget går ud på indenfor den eksisterende garantiramme at forbedre den eksisterende statsgaranti for lån til det forsøgsbyggeri, som er omfattet af de gældende bestemmelser.

Bestemmelserne i den gældende lov om statsgaranti til lån til skoler og forsøgsbyggeri m.v. sigter mod at forbedre mulighederne for at opnå lån til bl.a. byggeri, der indeholder væsentlige forsøg med økologiske løsninger m.v.

Den gældende lov giver for forsøgsbyggeri mulighed for at yde statsgaranti til realkreditlån eller realkreditlignende lån, der har sikkerhed mellem 65 og 80 pct. af ejendommens værdi. Statens tabsdækning afhænger af den enkelte tabte kroners prioritetsmæssige stilling.

Med en maksimal garantiprocent på 40, kan staten med den nuværende årlige garantiramme på 25 mio. kr. for forsøgsbyggeri garantere for samlede lån på 62,5 mio. kr. med sikkerhed mellem 65 pct. og 80 pct. af ejendommens værdi.

Den gældende lov trådte i kraft ved årsskiftet 1993-1994 og skal revideres senest i folketingsåret 1996-1997 på grundlag af de indtil da indhøstede erfaringer.

Imidlertid har det allerede nu vist sig, at den gældende garantiordning ikke har medført lånetilbud, der i det tilsigtede omfang har muliggjort forsøgsbyggeri. Det er således erfaringen, at realkreditinstitutterne/pengeinstitutterne vurderer forsøgsbyggeriernes værdi på tidspunktet for låneoptagelsen lavere end tilsvarende byggeri uden forsøgsindhold. Dette er en følge af den forøgede tabsrisiko, der er forbundet med at afprøve nye byggemetoder og materialer m.v.

Lovforslaget går derfor ud på at ændre statsgarantien for forsøgsbyggeriets vedkommende, mens lo-

vens garantibestemmelser fortsætter uændret for lån til skoler.

Efter lovforslaget ydes der 100 pct. statsgaranti til lån, der kan dække op til 80 pct. af forskellen mellem den af realkreditinstituttet/långiver ansatte værdi af ejendommen på tidspunktet for låneoptagelsen og anskaffelsessummen. Det samlede lån kan således overstige de 80 pct. af ejendommens værdiansættelse, som er realkreditlovens maksimumsgrænse for realkreditinstitutternes belåning mod pant i de faste ejendomme, som er omfattet af lovforslaget.

I kraft af den foreslåede 100 pct. statsgaranti, løber långiver ikke nogen risiko på denne del af lånet.

Garantiprocenten reduceres efter forslaget ikke som i den nugældende ordning i takt med de samlede låns amortisering. Garantien dækker til enhver tid fuldt ud en andel af den samlede aktuelle restgæld på garanterede og foranstående ugaranterede lån, som svarer til den andel, det garanterede låns hovedstol udgør af den samlede hovedstol for det garanterede og de foranstående ugaranterede lån. Garantien aftrappes således i takt med lånets størrelse, og vil i hele lånets løbetid udgøre den samme procentdel af restgælden.

Efter forslaget fastsættes et maksimum for det garanterede låns størrelse i forhold til anskaffelsessummen. Det foreslås således, at statsgarantien ikke kan dække mere end 15 pct. af den samlede anskaffelsessum. Formålet hermed er at begrænse långivers eventuelle interesse i at fastsætte en urealistisk lav værdi af ejendommen, for derved at opnå statsgaranti på en låneandel, som reelt har sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for låneoptagelsen.

Lovforslagets økonomiske konsekvenser

I lighed med den eksisterende garantiordning foreligger der ikke erfaringsmateriale, der kan belyse, hvor stor risikoen for udløsning af den foreslåede statsgaranti vil være.

Med forslaget vil størrelsen af den samlede investering, der kan gennemføres med garanti, blive reduceret. Dette skyldes, at garantiprocenten forhøjes