

form for staten (udgifter til ydelsesstøtte) set i forhold til andre realkreditlån på markedet pga. ringe likviditet, begrænset købekreds pga. reglerne om realrentefritagelse, usikkerhed om løbetid m.v., hvilket medfører en relativ høj effektiv rente på lånet.

I forlængelse heraf er indeksfinansiering igennem de seneste år primært blevet anvendt på boligområdet, hvor indeksfinansieringen er obligatorisk – i den private sektor har udbredelsen derimod været meget begrænset uanset realrenteafgiftsfritagelsen.

Da det direkte statslige støtteelement ved alment nybyggeri i dag udgør den fulde forskel mellem ydelsen på realkreditlånet (IS35-lån) og den indeksregulerede beboerbetalning, er omfanget af den statslige støtte direkte afhængig af renten på indeksobligationerne. Idet realrentefritagelsen kan betragtes som et indirekte subsidie, afspejler ydelsesstøtten samtidig ikke den fulde offentlige støtte til byggeriet.

Med henblik på at opnå fleksibilitet i finansieringen og på længere sigt reducere de statslige udgifter til ydelsesstøtte foreslås det derfor, at der åbnes for en bredere vifte af realkreditlån til finansiering af nybyggeri baseret på nominallån med mulighed for løbende rentetilpasning. Afskaffelsen af den obligatoriske indeksfinansiering skal også ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag om ændring af realkreditloven m.fl., hvori bl.a. foreslås en ophævelse af realrenteafgiftsfritagelsen for indeksobligationer.

Princippet i den ændrede finansiering er, at nybyggede almene boliger skal finansieres med de realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Valget af konkret låneform vil afhænge af udviklingen i renteniveauet og rentestrukturen.

Det foreslås derfor, at by- og boligministeren fastsætter nærmere regler for hvilke lån, der kan optages til finansiering af alment boligbyggeri. Med henblik herpå vil by- og boligministeren i samarbejde med økonomiministeren og finansministeren nøje følge udviklingen på realkreditmarkedet. Lånetypen tænkes udmeldt for et år ad gangen, men med mulighed for hurtig justering i tilfælde af kraftige ændringer i markedsforholdene.

På kort sigt er det hensigten at tage udgangspunkt i kendte lån til ejerboligfinansiering, dvs. enten fastforrentede 30-årige nominallån eller lån med rentetilpasning. På længere sigt vil der kunne ske en produktudvikling i realkreditsektoren, som kan vise sig fordelagtig. Det bærende princip vil være, at der skal vælges den finansiering, der sikrer de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger.

Den ændrede finansiering foreslås at omfatte tilsagn om støtte til alment boligbyggeri, der gives efter den 31. december 1998.

Det bemærkes, at lovforslaget ikke ændrer ved den hidtidige finansiering af anskaffelsessummen, hvor grundkapitalen udgør 14 pct., realkreditlån 84 pct., og beboerindskuddet 2 pct.

I sammenhæng med afskaffelsen af indeksbelåningen i nybyggeriet lægger lovforslaget endvidere op til en afskaffelse af indeksbelåningen til øvrige formål i det almene byggeri. Nedenfor beskrives de enkelte låneformål, idet bemærkes, at de gældende muligheder for lånegarantier fra kommunerne forudsættes opretholdt helt uændret.

Det bemærkes generelt, at der med lovforslaget ikke lukkes for en eventuel fremtidig anvendelse af indekslåntyper. Valget af lånetypen vil til stadighed bero på en aktuel vurdering af de langsigtede finansieringsomkostninger.

Lån til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger efter § 73, stk. 2

Efter de nuværende regler kan beboerindskuddet i tidligere lette kollektivboliger finansieres med indekslån, hvortil der kan ydes ydelsesstøtte. Beboerbetalingen udgør på årsbasis 3,956 pct. af hovedstolen, mens den resterende ydelse på lånet dækkes af statslig ydelsesstøtte. Kommunen refunderer staten 20 pct. af udgiften til ydelsesstøtte.

Efter forslaget finansieres nedsættelsen af beboerindskudslånet med samme lånetype, som besluttes for nybyggeriet. Beboerbetalingen justeres marginalt til 4 pct. årligt af hovedstolen. Den kommunale refusion af ydelsesstøtteudgifter forudsættes fremover fastholdt på samme niveau, som efter de gældende regler. Ved udamortisering nedsættes lejen ikke og beboernes betaling vil være omfattet af de foreslåede indbetalingsregler for det almene byggeri.

Lån til byggeskadeudbedring m.v. i byggeri med tilsagn før den 1. juli 1986 med støtte fra Landsbyggefonden efter § 91, stk. 2

Der foreslås samme regler for så vidt angår valg af lånetype, som det foreslås for nybyggeriet. Beslutning om lånetype træffes efter forslaget af by- og boligministeren efter samråd med Landsbyggefonden. Samtidig foreslås beboerbetalingen på lånene nedsat fra de nugældende 3,83 pct. af anskaffelsessummen til 3,6 pct. årligt, svarende til beboerbetalingsprocenten i nybyggeriet.