

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder følgende elementer

1. Ændringer som følge af finansiering af nybyggeriet med rentetilpasningslån.
2. Konvertering af eksisterende lån til rentetilpasningslån.
3. Ændret betaling af bidrag m.v. på realkreditlån.
4. Etablering af alternative boliger til unge.
5. Styrket indsats i socialt svage byområder.

1. Ændringer som følge af finansiering af nybyggeriet med rentetilpasningslån.

Pr. 1. januar 1999 er finansieringsreglerne for det almene nybyggeri ændret, således at beboerbetalingen er fastsat uafhængigt af de realkreditlån, der optages til finansiering af byggeriet som en andel af anskaffelsessummen. Samtidig blev det overladt til by- og boligministeren at fastsætte nærmere regler for hvilke realkreditlån, der skal anvendes ved finansieringen. Princippet i den ændrede finansiering er, at nybyggede boliger skal finansieres med de realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt.

På den baggrund har by- og boligministeren i samråd med finans- og økonomiministeren besluttet, at der skal anvendes realkreditlån med étårig rentetilpasning i forbindelse med finansiering af nybyggede almene boliger. Beslutningen er offentliggjort i Statstidende den 30. november 1999 og har virkning for lån, der hjemtages efter den 31. december 1999. Beslutningen omfatter boligtyper, hvor det er staten, der alene bærer risikoen for udgifter ved eventuelle senere rentestigninger, dvs. i boligtyper, hvor beboernes betaling er fastsat uafhængigt af belåningen og hvor staten alene betaler ydelsesstøtten. Støttede private andelsboliger, byggeskadelån efter lovens § 91 og renovering af ungdomsboliger efter lovens § 100 er således ikke i første omgang omfattet af muligheden for at finansiere med rentetilpasningslån.

Med henblik på at gøre det muligt også at introducere rentetilpasningslån i forbindelse med finansie-

ring af lån efter lovens § 91 og § 100, er det fundet nødvendigt at ændre bestemmelserne herom, idet beboerbetalingen efter de gældende regler reguleres, indtil den svarer til ydelsen på det optagne lån. For rentetilpasningslån er der ingen sikkerhed for den langsigtede udvikling i ydelsen. Den vil normalt være lavere end ydelsen på et fastforettet lån, men der er også risiko for en højere ydelse. Med henblik på ikke at påføre beboerne en risiko, foreslås det, at beboerbetalingen frigøres fra den bagvedliggende belåning og reguleres, som om der er optaget et tilsvarende fastforettet lån på samme tidspunkt som rentetilpasningslånet. På denne måde stilles beboerne neutralt i forhold til gældende regler, samtidig med at Landsbyggefonden og det offentlige, som i disse tilfælde betaler ydelsesstøtten, opnår den fulde mindredgift ved den lavere rente, men også påtager sig den fulde risiko ved fremtidige rentestigninger.

Også for de støttede private andelsboliger er den langsigtede beboerbetalning afhængig af låneydelsen. På dette område foreslås der en præcisering af bestemmelsen om beboernes betaling, således at der kan skabes mulighed for at etablere en frivillig ordning, hvorefter andelsboligforeningen kan vælge realkreditbelåning med eller uden rentetilpasning. I en situation med finansiering med rentetilpasningslån kan andelsboligforeningen få del i fordelene ved den lave ydelse, men påtager sig også på langt sigt risikoen i forbindelse med eventuelle rentestigninger, idet støtten ophører første gang, beboernes betaling svarer til låneydelsen og idet beboernes betaling herefter følger ydelsen på rentetilpasningslånet.

Eventuel beslutning om finansiering med rentetilpasningslån i forbindelse med støttede private andelsboliger træffes uændret af by- og boligministeren i samråd med finans- og økonomiministeren efter indstilling fra den permanente finansieringsgruppe med deltagelse af de tre ministerier. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og de kommunale parter vil blive inddraget, forinden beslutning træffes.