

2. Konvertering af eksisterende lån til rentetilpasningslån.

I forlængelse af beslutningen om at finansiere det fremtidige almene nybyggeri med rentetilpasningslån foreslås det, at der etableres hjemmel for by- og boligministeren til at påbyde ejere af støttet byggeri at konvertere eksisterende fastforrentede nominallån, hvortil der ydes løbende støtte, til rentetilpasningslån. Som det fremgår af de økonomiske bemærkninger, skønnes der at være grundlag for betydelige statslige mindredgifter til løbende støtte ved en sådan konvertering.

Hjemlen foreslås udformet som en generel hjemmel for ministeren omfattende alt støttet byggeri, dvs. også byggeri omfattet af de tidligere boligbyggerilove, ældreboligloven m.v. Hjemlen omfatter således også støttede private andelsboliger.

Hovedelementet i forslaget er, at ministeren kan påbyde ejere af støttede ejendomme inden for en nærmere frist at konvertere eksisterende nominallån, hvortil der ydes løbende støtte enten i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsessøtte. Det bemærkes, at adgangen ikke omfatter indekslån, der er anvendt ved finansiering af støttet byggeri i perioden 1982-98, idet indekslån er inkonvertible. Det er samtidig op til ministeren at tage bestemmelse, om der skal optages realkreditlån med eller uden rentetilpasning.

Følgende lån vil kunne omfattes af et påbud:

1. Lån med rentesikring (lån ydet i perioden fra ca. 1975-1982).
2. Lån med ydelsessikring (omprioreringslån ydet i 1995-1997 samt tidligere rentesikringsbærende lån, hvortil der i 1995-1997 blev ydet ydelsessikring).
3. Lån med ydelsessøtte (nominallån ydet i 1999).

I første omgang er det hensigten at anvende hjemlen til konvertering af lån i almene boliger samt i selvejende ungdoms- og ældreboliger samt lette kollektivboliger. I forbindelse med lån med rentesikring og ydelsessikring samt lån efter lovens § 91 og § 100, hvortil Landsbyggefonden og staten yder ydelsessøtte, gør særlige forhold sig gældende, idet beboerens betaling er knyttet til belåningen.

Beboernes egenbetaling på lån med rentesikring og ydelsessikring er knyttet til det støttebærende låns hovedstol - og dermed indirekte til ydelsen på lånet. Dette betyder, at rentesikringen og ydelsessikringen automatisk bortfalder, når beboerbetalingen er reguleret op til låneydelsen. Derefter vil beboerbetalingen være konstant svarende til låneydelsen. Når lånet er tilbagebetalt, og der derfor ikke længere skal betales terminsuddel, indbetales det samme beløb i stedet med halv-

delen til boligorganisationens dispositionsfond og halvdelen til Landsbyggefonden.

Når der benyttes lån med en konstant ydelse, er lovgivningen relativ enkel. Når støtten er aftrappet, betales hele ydelsen fremover af beboerne, og da ydelsen ikke stiger, opstår der ikke senere behov for støtte.

I forbindelse med konvertering efter gældende regler er der ikke mulighed for, at der kan blive tale om stigninger i beboerbetalingerne udover de, der allerede er forventede pga. støtteaftrapningen.

De gældende regler betyder:

- at beboernes betalinger ikke stiger pga. konverteringer,
- at konverteringsgevinsten tilfalder støttebetaler, så længe der ydes støtte,
- og at beboerne på langt sigt, dvs. når støtten er ophørt, får fordel af den lavere ydelse på konverteringslånet.

Ved konvertering til *rentetilpasningslån* skal principperne i de gældende regler fortsat anvendes. Da et rentetilpasningslån sandsynligvis ikke vil have en konstant ydelse, er det nødvendigt at tage højde for den risiko, der knytter sig til udsvingene i rentetilpasningslånenes ydelse.

For det første er der ingen sikkerhed for, at ydelsen på rentetilpasningslånet ikke på et senere tidspunkt vil kunne overstige ydelsen på det oprindelige lån. Såfremt beboerbetalingen fortsat skulle være låst fast til låneydelsen, ville det betyde, at beboerbetalingen ville kunne overstige beboerbetalingen/ydelsen på det oprindelige lån.

For det andet vil der med rentetilpasningslån kunne blive tale om, at staten i nogle år får en stor besparelse, i nogle år en lille besparelse og måske i nogle år en merudgift i forhold til støtten til det oprindelige lån. Dette beror alene på den fremtidige rente. Staten påtager sig altså en risiko i forbindelse med fremtidige rentestigninger.

På denne baggrund foreslås en ordning, hvor udgangspunktet er, at der foretages en 'skygge'konvertering til et fastforrentet lån på samme tidspunkt, som konverteringen til rentetilpasningslån gennemføres. Beboerbetalingen reguleres herefter, til den svarer til den laveste af enten ydelsen på det lån, der indfries eller ydelsen på det 'skygge'konverterede lån. Beboerbetalingen er således enten fuldstændig upåvirket af konverteringen til rentetilpasningslån, eller den fastsættes til det lavere maximale niveau, som eventuelt ville følge af en konvertering efter de gældende regler herfor. Beboerne får således på langt sigt fordel af konverteringen, således som det er indeholdt i de gældende regler.