

negrænsen, som for nye almene boliger med 30-årige lån vil være 80 pct. af ejendommens markedsværdi, skal i forbindelse med SDO-lån ikke blot være overholdt på låneoptagelsestidspunktet, men i princippet på ethvert tidspunkt i lånets løbetid. Overskrides lånegrænsen f.eks. ved, at ejendomsværdien falder, skal det långivende kreditinstitut stille supplerende sikkerhed svarende til overskridelsen.

Det er afgørende, at garantien udformes således, at lånegrænsen løbende overholdes og således, at de långivende kreditinstitutter i videst muligt omfang er sikret imod at skulle stille supplerende sikkerhed i lånets løbetid. Baggrunden herfor er, at en risiko for at skulle stille supplerende sikkerhed må forventes at udløse krav om højere løbende bidragsbetaling, hvilket vil medføre højere husleje og tillige afledede udgifter til individuel boligstøtte.

Det foreslås derfor, at garantibestemmelserne i almenboligloven og i friplejeboligloven ændres således, at der ydes garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi. Det foreslås videre, at garantien til enhver tid udgør samme procentandel af restgælden som den oprindelige garanti udgør af hovedstolen. Dette svarer til de gældende vilkår. Der er således plads til et vist udsving i markedsværdien, uden at lånegrænsen vil blive overskredet, hvilket sikrer mod, at kreditinstitutterne skal stille supplerende sikkerhed.

3.4. Supplerende statslig garanti ved overgang til SDO-lån

Boliger omfattet af tilsagn, som er meddelt før lovforslagets ikrafttræden, er omfattet af de gældende garantibestemmelser og vil derfor ikke uden videre kunne finansieres med SDO-lån, uden at lånegrænsen overskrides. Det gælder naturligvis for byggerier, som endnu ikke er færdigopførte eller hvor renoveringen ikke er gennemført og hvor den endelige finansiering derfor heller ikke er på plads.

Det gælder imidlertid også for den del af det eksisterende byggeri, hvor der er optaget traditionelle realkreditlån. Alment byggeri opført efter 1999 er finansieret med rentetilpasningslån. Ligeledes er realkreditlån i det almene byggeri opført før 2000, bortset fra indeksregulerede realkreditlån, altovervejende konverteret til rentetilpasningslån. Tilsvarende gælder for lån til renovering og udbedring af byggeskader med støtte fra Landsbyggefondens. En stor del af disse lån rentetilpasses hvert år, mens andre dele af låneporteføljen er omlagt til lån, der rentetilpasses hvert 3. eller 5. år.

Med henblik på løbende at kunne sikre de lavest mulige finansieringsomkostninger og dermed mindre udgiften til statslig ydelsesstøtte, skal der etableres mulighed for, at der for byggerier, der er omfattet af de gældende garantibestemmelser, både ved nyfinansiering samt ved refinansiering og konvertering af eksisterende lån kan anvendes SDO-baserede lån. Også i forbindelse hermed skal lånegrænsen overholdes både på tidspunktet for overgangen til SDO-lån og løbende herefter, og det skal ligeledes sikres, at dette kan ske uden krav om supplerende sikkerhed. Det foreslås derfor, at der ydes en supplerende statsgaranti til den gældende offentlige garanti. Garantien ydes for den del af restgælden, som til enhver tid svarer til forskellen mellem den eksisterende garanti og 60 pct. af ejendommens markedsværdi på tidspunktet for overgang til eller optagelse af SDO-lån. Det foreslås således, at ikke alene garantibeløbet, men tillige garantiandelen for den supplerende garanti mindskes i takt med, at lånet afdrages. Der foreslås som nævnt en statsgaranti, da det ikke er fundet rimeligt at belaste kommunerne ekstra samtidig med, at det er staten, som via en billigere finansiering med SDO-lån alene opnår fordelene. For eksisterende lån ydes garantien efterhånden, som de overgår til SDO-lån.

4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget indebærer, at udmålingen af kommunale og statslige garantier, der ydes vedrørende offentligt støttede lån til finansiering af alment byggeri og friplejeboliger med tilsagn fra 1. marts 2008 skal ske på grundlag af ejendommens markedsværdi (i stedet for dens anskaffelsessum), ligesom garantiprocenten ændres til 60 pct. heraf, jf. ovenfor.

Det medfører, at den samlede kommunale garantiforpligtelse vedrørende alment nybyggeri må forventes at blive væsentligt større end i dag. Ved det årlige almene nybyggeri (efter 2008), som forudsættes på finanslovsforslaget for 2008, vil det samlede kommunale garantibeløb efter den nuværende ordning udgøre omkring 850 mio. kr. pr. tilsagnsårgang i det første år, mens det efter forslaget med betydelig usikkerhed vil udgøre omkring 1.800 mio. kr. Herefter falder garantibeløbet i takt med, at restgælden nedbringes. Beregningen er foretaget ved den gældende lånegrænse på 84 pct. Endvidere er det forudsat, at kommunalt ejede ældreboliger, hvor der ikke sker nogen ændring i forhold til i dag, udgør halvdelen af ældreboligbyggeriet.

Det forøgede garantiomfang forventes dog ikke at få nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, da indfrielse af ydede garantier forventes at forekomme yderst sjældent.