

ger af boligerne, som efterhånden bliver nødvendige for, at de også i fremtiden skal forblive tidssvarende.

For det tredje foreslås, at den maksimale løbetid for lån til finansiering af byggeriet forlænges fra 35 år til 40 år. Efter de gældende regler fastsættes løbetiden af indenrigs- og socialministeren efter forhandling med finansministeren samt økonomi- og erhvervsministeren. Der kan således optages 40-årige lån, hvis det findes hensigtsmæssigt. Da obligationsserier med 40-årig løbetid ikke på nuværende tidspunkt er udbredte, vil den nuværende løbetid på 30 år ikke umiddelbart blive ændret.

For det fjerde foreslås, at den overskydende beboerbetalning i forhold til de optagne lån i hele den 40-årige periode indbetales til staten og ikke som efter de gældende regler til nybyggerifonden. Som følge heraf udskydes indbetalingerne til fondssystemet, herunder til Landsbyggefonden og dispositionsfonden i 5 år. De to sidstnævnte ændringer indebærer, at statens muligheder for at vælge den finansiering, der sikrer de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger forbedres yderligere, samtidig med at beboerne fortsat friholdes helt for renterisiko i den forbindelse. Finansierings- og støttemodellen foreslås også at gælde for friplejeboliger.

Den nye finansieringsmodel indebærer således, at huslejen i næsten 45 år vil ligge under huslejen efter de gældende regler. Frem til det 20. år indsnævres forskellen mellem den nedsatte beboerbetalning og den nuværende betaling som følge af den hurtigere regulering med hele prisstigningstakten. Fra det 20. år og frem til år 35, hvor reguleringen af beboerbetalningen ophører efter de gældende regler, er nedsættelsen konstant. Herefter aftrappes forskellen, og beboerbetalningen bliver højere end efter de gældende regler omkring år 44. I år 45, hvor inflationsreguleringen ophører, vil lejen komme til at ligge knap 2 pct. højere end efter de gældende regler.

For såvel Landsbyggefonden som de lokale dispositionsfonde og nybyggerifonden medfører forslaget alt andet lige, at indbetalingerne hertil mindskes som følge af den længere maksimale løbetid. Imidlertid vil der være en modsatrettet effekt som følge af, at opreguleringen af beboerbetalningen forlænges med 10 år fra 35 år til 45 år.

For at undgå for store spænd i forhold til alment nybyggeri med tilsagn de seneste år, foreslås det, at der indføres en frivillig mulighed for en bagudrettet til-

pasning, således at den nye finansieringsmodel kan benyttes for byggeri, hvor der ved lovforslagets ikrafttræden endnu ikke er udbetalt lån til finansiering af anskaffelsessummen.

Endelig foreslås, at der udarbejdes vejledningsmateriale til nye långivere, som i forbindelse med SDO-lovgivningen ønsker at etablere udlån til det almene byggeri. Det foreslås ligeledes, at der stilles krav til lånetilbud om gennemsigtighed og sammenlignelighed. Samlet set vil det styrke konkurrencen om finansieringen og kan dermed alt andet lige medvirke til lavere huslejer.

2.2.2.3. Forhøjelse af maksimumsbeløbet

I de seneste år har reguleringen af maksimumsbeløbet, som lægger et bindende loft over kvadratmeterprisen på alment byggeri, ikke fulgt med udviklingen i bygge- og grundpriserne. Dette har vanskeliggjort alment byggeri i dele af landet og må antages at have bidraget til de senere års meget lave tilsagnsniveau.

I januar 2008 gennemførtes en opregulering af maksimumsbeløbene på 12 pct. for almene ældreboliger i de dele af landet, hvor bygge- og grundpriser er vokset særligt meget. Opreguleringen blev gennemført på et tidspunkt, hvor der var et stort kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren, og den blev derfor begrænset til ældreboliger og til de mest pressede områder af landet.

Den seneste konjunkturudvikling i bygge- og anlægssektoren betyder, at der ikke længere er risiko for overophedning som følge af en opjustering af beløbsgrænserne. De seneste tal peger på et aftagende kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren, og der er tegn på, at en ganske hurtig tilpasning af aktivitetsniveauet kan være i gang.

På den baggrund gennemføres pr. 1. juli 2009 følgende opjustering:

- For familie- og ungdomsboliger opjusteres 2009-maksimumsbeløbene med 6 pct. i de områder af landet, hvor maksimumsbeløbet for ældreboliger blev opjusteret i 2008 (Hovedstadsregionen, Århus, Odsher, Skanderborg, Holbæk, Ringsted, Faxe, Sorø, Næstved og Slagelse) samt i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle.
- For ældreboliger opjusteres 2009-maksimumsbeløbene i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle tilsvarende med 6 pct.

I nedenstående tabel er vist forslaget til opjustering samt maksimumsbeløbene for 2007-2009.