

Udskriftsdato: 13. december 2025

2017/1 BTL 206 (Gældende)

**Betænkning over Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af
statsgaranterede obligationer)**

Ministerium: Folketinget

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer)

[af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 4 ændringsforslag til lovforslaget. Transport-, bygnings- og boligministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 3 og 4. Enhedslistens medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 21. marts 2018 og var til 1. behandling den 12. april 2018. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Transport-, Bygnings- og Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og transport-, bygnings- og boligministeren sendte den 31. januar 2018 dette udkast til udvalget, jf. TRU alm. del – bilag 150. Den 21. marts 2018 sendte transport-, bygnings- og boligministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 9 spørgsmål til transport-, bygnings- og boligministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

Et af udvalgets spørgsmål til transport-, bygnings- og boligministeren og dennes svar herpå er optrykt som bilag 2 i betænkningen.

3. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, DF, V, LA, RV og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af transport-, bygnings- og boligministeren stillede ændringsforslag. Flertallet vil stemme imod det af Enhedslisten stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (EL og ALT) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (SF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

4. Politiske bemærkninger

Enhedslisten

Enhedslistens medlemmer af udvalget støtter ikke lovforslaget.

Enhedslisten er positiv over for at omlægge lånene til statsgaranterede obligationer for de almene boliger. Det er åbenbart realkreditinstitutter, som i årtier har givet for dyre lån, hvor der ingen risiko var for at tabe penge. Samtidig har Enhedslisten noteret, at hverken i lovforslaget eller i den skriftlige fremsættelse er det nævnt, at partierne bag forsvarsforliget har forpligtet sig til at stemme for dette lovforslag, så de sparede udgifter efter omlægning af lånene i de almene boliger skal gå til at finansiere

forsvarsforliget. På grund af at lejerne ikke får gavn af låneomlægningen, men at de sparede udgifter i stedet går til forsvaret, kan Enhedslisten ikke støtte lovforslaget.

De økonomiske konsekvenser af lovforslaget anslås at være statslige mindreudgifter på i alt 616 mio. kr. i 2018, 581 mio. kr. i 2019, 781 mio. kr. i 2020 og 885 mio. kr. i 2021. Og frem mod 2050 er det ca. 1 mia. kr. om året, som lejerne ikke får gavn af, men som i stedet går til forsvaret.

Enhedslisten mener, at besparelsen bør komme lejerne i de almene boligforeninger til gode. Det kunne være på en måde, så det kom de boligforeninger, som får omlagt deres lån, til gode, hvilket kunne medføre væsentlige huslejenedsættelser. Men denne model har Enhedslisten fravalgt, fordi det ville kræve en masse ansøgninger fra boligorganisationer uden garanti for, at de blev imødekommet. Enhedslisten har i stedet valgt at stille ændringsforslag om, at de sparede udgifter indbetales til Landsbyggefonden. Dermed kan lejerne få fordel af flere penge til renoveringer m.m.

Alternativet

Loven omkring statsgaranterede lån i den almene sektor opsiger samarbejdet, alene for at sikre staten et ekstra provenu i forhold til almene beboeres økonomi

Alternativets medlem af udvalget bemærker, at regeringen har fremsat forslag til ny lov om indførelse af 100 pct.s statsgaranterede lån til nybyggeri og renovering i den almene boligsektor.

Lovforslaget indeholder to væsentlige elementer, dels selve omlægningen til statsgaranterede lån, dels indførelse af et nyt bureaukrati, alene for at tilføre staten maksimal gevinst på bekostning af de almene beboeres kollektive midler i Landsbyggefonden.

Regeringen markedsfører lovforslaget som gratis penge, idet gevinsten opnås i forhold til kapitalmarkedet. Regeringen har gjort vedtagelse af loven til en betingelse for forsvarsforliget, og forsvarsforligets parter har lovet at stemme for loven om statsgaranterede lån i bilag 5 til forsvarsforliget. Loven er således sikret et stort flertal i Folketinget. Men hvad drejer loven sig i virkeligheden om?

Statsgaranterede lån er i sig selv en god idé, men beregningen opsiger en samarbejdsaftale

Selve indførelsen af statsgaranterede lån og den resulterende besparelse på låneomkostningerne er en god idé. Ingen vil modsætte sig en reel besparelse på disse udgifter.

Men loven ændrer afgørende ved de nuværende hovedprincipper i lov om almene boliger og især beregningen af ydelsesstøtte og samspillet med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden er de almene boligers og beboeres kollektive opsparinger, og alle midler i Landsbyggefonden kommer fra beboernes husleje.

Det nuværende hovedprincip er, at beboerne betaler et bidrag til låneomkostningerne, fastsat ved lov, og dette bidrag stiger med udviklingen i priser og lønninger. Dette bidrag er uafhængigt af låneomkostningerne.

Staten bestemmer, hvilke lån der skal anvendes for at sikre de mindst mulige låneomkostninger på lang sigt. Staten betaler låneudgifterne og modtager beboerbetalingen. Forskellen mellem de reelle låneudgifter og beboerbetalingen kaldes ydelsesstøtte.

Ydelsesstøtten kan være en indtægt eller en udgift. Under de nuværende renteforhold er ydelsesstøtten en indtægt for staten. Ydelsesstøtten deles mellem staten og Landsbyggefonden efter en meget kompliceret beregning, og fordelingen er ændret adskillige gange i historien.

Statens rolle har derfor hidtil været at minimere de langsigtede låneomkostninger for hele den almene sektors belåning samt at dele indtægter og udgifter på ydelsesstøtten med Landsbyggefonden efter lovgivningens principper og de årlige boligaftaler med boligsektoren, kommuner og Landsbyggefonden.

Under den eksisterende lovgivning ville staten og Landsbyggefonden dele besparelsen ved indførelse af statsgaranterede lån. Staten vil modtage langt den største andel, især på lang sigt, men ikke alle gevinster.

Staten opretter en låneforretning til optimering af sin egen gevinst og kun sin egen

Loven indfører et nyt princip, hvor statens direkte udgifter til låneomkostningerne tillægges en »differensrente« svarende til den rentebesparelse, der opnås ved indførelse af 100 pct.s statsgaranti. Tidligere var den offentlige garanti på ca. 62 pct.

Staten optræder nu som en særskilt forretningsdrivende i forhold til de almene boligers finansiering med alle de komplikationer, dette medfører, såvel administrativt og bureaukratisk som politisk i samarbejdet om fælles interesser. Sammenhængen mellem de almene boligers finansiering og beboernes betaling bliver endnu mere uoverskuelig, end den allerede er.

Den nye lov opsiges det hidtidige samarbejde og viser med al ønskelig tydelighed, at regeringen og Folketingets flertal nu kun betragter den almene boligsektor som en potentiel indtægtskilde og gerne indfører et nyt omfattende bureaukrati for at opnå en kortsigtet gevinst.

Årsagen til loven er en kortsigtet statslig gevinst på Landsbyggefondens bekostning

Indførelse af den nye statslige forretning betyder, at Landsbyggefonden og beboernes kollektive økonomi ikke vil få nogen fordel af rentenedsættelsen som følge af statsgaranterede lån. Forretningen er kun nødvendig for at fjerne Landsbyggefondens fordel på tre mindre områder og i stedet alene tilføre staten denne avance.

Under den nuværende lovgivning vil staten ikke opnå nogen særskilt gevinst på tre områder:

For lån optaget til at finansiere renoveringer og opdateringer af almene boliger betaler staten ingen ydelsesstøtte. Denne ydelsesstøtte betales kun af Landsbyggefonden. Den statslige forretning er således nødvendig for at give staten en særskilt gevinst på disse lån.

For lån til nybyggeri optaget med tilsagn fra 1999 til 2008 vil staten ikke have nogen særskilt gevinst, når ydelsesstøtten er negativ. Den negative ydelsesstøtte tilfalder Landsbyggefonden som kompensation for meget store forudbetalinger til staten af forventet ydelsesstøtte. Den nye lovgivning sikrer staten en gevinst, også når ydelsesstøtten er negativ på disse lån.

Endelig vil staten opnå en gevinst på den meget komplicerede fordeling af ydelsesstøtten, når lånenes bruttoydelse indeholder en statslig avance. Disse beregninger har i forvejen vist sig at koste Landsbyggefonden mange milliarder i tilskud til ydelsesstøtte til dækning af nogle omkostninger, som staten reelt aldrig får. Den nye lov forøger statens gevinst med den avance, staten allerede opnår én gang på de konkret opkrævede differensrenter – et temmelig billigt prokuratorkneb.

Landsbyggefonden er blevet en gældsøkonomi

De sidste mange års regeringer har tømt Landsbyggefonden og pådraget fonden en gæld på nu godt 7 mia. kr. Det netop vedtagne forlig om parallelsamfund bruger yderligere 10 mia. kr. af fondens fremtidige midler og tilfører yderlige gæld til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden betaler ovenikøbet staten renter af denne gæld. Staten opnår en renteindtægt ved at gældsætte Landsbyggefonden.

Når regeringen og Folketinget indfører et nyt bureaukrati alene for at hente et mindre provenu på Landsbyggefondens bekostning, er det et klart signal om, at almene beboere og deres langsigtede huslejeomkostninger er aldeles ligegyldige for Folketingets flertal.

Inuit Ataqatigiit, Nunatta Qitornai, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

5. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Til § 1

Af transport-, bygnings- og boligministeren, tiltrådt af udvalget:

1) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 80 b, stk. 2, ændres »§ 98 a, stk. 5, 5. pkt.« til: »§ 98 a, stk. 5, 7. pkt.««
[Konsekvensrettelse]

Af et *mindretal* (EL), tiltrådt af et *mindretal* (SF og ALT):

2) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»02. Efter § 82 a indsættes:

»§ 82 b. Staten indbetaler årligt til Landsbyggefonden det sparede beløb, som tilvejebringes ved at anvende lån, hvor der er stillet garanti af staten efter § 91, stk. 6, § 98 a, stk. 5, 2. pkt., § 128 a eller § 179, stk. 7.««

[Overførsel af det sparede beløb ved at anvende lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer fra staten til Landsbyggefonden]

Af *transport-, bygnings- og boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

3) Efter nr. 20 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 179, stk. 9, 3. pkt., der bliver stk. 10, 3. pkt., ændres »stk. 7, 1.-3. pkt.« til: »stk. 8, 1.-3. pkt.««
[Konsekvensrettelse]

4) Efter nr. 21 indsættes som nye numre:

»04. I § 179 a, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 179, stk. 3, 7 og 11« til: »§ 179, stk. 3, 8 og 12«.

05. I § 179 a, stk. 3, 1. pkt., ændres »stk. 7, 1.-3. pkt.« til: »stk. 8, 1.-3. pkt.««
[Konsekvensrettelser]

Bemærkninger

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensrettelse, som følge af at der ved lovforslaget indsættes to nye punktnumre mellem 1. og 2. pkt. i § 98 a, stk. 5, hvorefter der konsekvensændres i § 80 b, stk. 2, således at § 98 a, stk. 5, 5. pkt., bliver § 98 a, stk. 5, 7. pkt.

Til nr. 2

Der er tale om et ændringsforslag, hvorefter staten overfører det sparede beløb ved låneomlægninger til Landsbyggefonden. Det sparede beløb opstår som følge af den lavere rente på de statsgaranterede lån. De statsgaranterede lån omfatter lån med ydelsesstøtte fra staten eller Landsbyggefonden til finansiering af almene boliger ved nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger, lån til renovering af almene boliger, lån til frikøb fra hjemfaldsklausuler på almene boligafdelingers ejendomme samt nye lån, som optages efter påbud om konvertering fra transport-, bygnings- og boligministeren. Det sparede beløb ved at anvende statsgaranterede lån, som støttes af Landsbyggefonden, opsamles i staten via forslaget om differensrente, jf. lovforslagets § 1, nr. 6.

Det sparede beløb opgøres som rentebesparelsen ved at anvende lån med 100 pct.s statsgaranti i stedet for sædvanlige realkreditobligationer. Renteforskellen beregnes som forskellen mellem den effektive rente på en statsgaranteret obligation og den effektive rente på en realkreditobligation uden statsgaranti med en varighed, som svarer til gennemsnittet for den omfattede portefølje, anvendt på den samlede låneportefølje. Statens indtægter i form af garantiprovision indgår ikke i det sparede beløb, da provisionen

udgør betaling for de stillede statslige garantier. Ligeledes indgår aflønningsprovision ikke i det sparede beløb, da pengene skal dække eventuelle tab hos staten eller tilbagebetales til kreditinstitutterne.

De midler, som staten overfører til Landsbyggefonden efter forslaget, indgår i Landsbyggefondens landsdispositionsfond, jf. § 89 i lov om almene boliger m.v. Landsdispositionsfondens midler anvendes til de formål, som fremgår af almenboliglovens kapitel 7.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensrettelse, som følge af at der ved lovforslaget efter stk. 6 indsættes et nyt stykke i § 179, hvorefter stk. 7, 1.-3. pkt., bliver stk. 8, 1.-3. pkt.

Til nr. 4

Der er tale om konsekvensrettelser, som følge af at der ved lovforslaget efter stk. 6 indsættes et nyt stykke i § 179, hvorefter § 179, stk. 3, 7 og 11, bliver § 179, stk. 3, 8 og 12, og stk. 7, 1.-3. pkt., bliver stk. 8, 1.-3. pkt.

Kim Christiansen (DF) nfmd. Per Nørhave (DF) Claus Kvist Hansen (DF)

Mette Hjermand Dencker (DF) Jan Erik Messmann (DF) Henrik Brodersen (DF)

Kristian Pihl Lorentzen (V) Hans Andersen (V) Hans Christian Schmidt (V) Jane Heitmann (V)

Louise Schack Elholm (V) Martin Geertsen (V) May-Britt Kattrup (LA) Villum Christensen (LA)

Rasmus Jarlov (KF) Christian Rabjerg Madsen (S) Troels Ravn (S) Kaare Dybvad (S)

Lennart Damsbo-Andersen (S) fmd. Magnus Heunicke (S) Rasmus Prehn (S) Mette Reissmann (S)

Daniel Toft Jakobsen (S) Henning Hyllested (EL) Søren Egge Rasmussen (EL)

Roger Courage Matthisen (ALT) Andreas Steenberg (RV) Karsten Hønge (SF)

Kirsten Normann Andersen (SF)

Inuit Ataqatigiit, Nunatta Qitornai, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	46	Socialistisk Folkeparti (SF)	7
Dansk Folkeparti (DF)	37	Det Konservative Folkeparti (KF)	6
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	34	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Enhedslisten (EL)	14	Nunatta Qitornai (NQ)	1
Liberal Alliance (LA)	13	Tjóðveldi (T)	1
Alternativet (ALT)	10	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Radikale Venstre (RV)	8		

Oversigt over bilag vedrørende L 206

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra transport-, bygnings- og boligministeren
2	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	Ændringsforslag fra transport-, bygnings- og boligministeren
5	Udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 206

Spm.nr.	Titel
1	Spm., om lovforslaget med omlægning til lån med statsgaranti medfører, at den almene sektor ikke har problemer med strengere kapitalkrav fra Baselkomiteen til långiver til finansiering af den almene sektor, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om, hvorfor det ikke fremgår af lovforslaget, at det sparede provenu går til at finansiere forsvarsforliget, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvor store de forventede årlige sparede låneudgifter frem mod 2050 er, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om teknisk bistand til et ændringsforslag, som fastlægger, at det sparede beløb ved låneomlægninger kommer lejerne til gode i stedet for at finansiere forsvarsforliget, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om beboerbetalingen efter omstændigheder kan stige, eller kan ministeren garantere en uændret beboerbetaling, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om realøkonomisk overblik over de almene boligafdelingers finansielle sammenspil med statskassen, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm. om, hvad den samlede restgæld pr. 31. december 2017 til etablering af almene boliger med tilsagn fra og med 2002 er, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
8	Spm., om ministeriet påtænker at omlægge samtlige nominallån optaget til opførelse af tidligere opførte almene boligafdelinger samt lån til renovering med støtte fra Landsbyggefonden til belåning med F1, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå
9	Spm. om, hvilke typer af lån staten ønsker at benytte med de nye statsgaranterede lån, til transport-, bygnings- og boligministeren, og ministerens svar herpå

Et af udvalgets spørgsmål til transport-, bygnings- og boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmålet og svaret er optrykt efter ønske fra SF.

Spørgsmål 5:

Af lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 2.1.2.4 fremgår, at det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at beboerbetalingen (inklusive bidrag) bliver den samme som i dag. Det er altså alene en »vurdering«, at betalingen ikke ændrer sig. Indebærer den formulering, at beboerbetalingen efter omstændigheder kan stige, eller kan ministeren garantere en uændret beboerbetalings?

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som oplyser:

»Beboerbetalingen vedrørende finansieringen af anskaffelsessummen for nye almene boliger består af to elementer, jf. § 129 i lov om almene boliger m.v. Dels et beløb på årligt 2,8 pct. af anskaffelsessummen, som inflationsreguleres over en lang årrække. Dels et beløb, der svarer til det løbende bidrag på realkreditlånet, som maksimalt kan udgøre 0,27 pct. årligt af hovedstolen. Hidtil har bidraget i praksis ligget på den maksimale værdi.

Lovforslaget ændrer hverken på beboerbetalingsprocenten eller på den maksimale bidragssats.

L 206 ændrer ikke på den hidtidige praksis med at fastsætte maksimalsatser for gebyrer m.v. på realkreditlån. Og for de væsentligste gebyrer gælder, at der ikke foretages ændringer af maksimalsatserne.

Lovforslaget omfatter et fremadrettet forbud mod såkaldte bindingsklausuler, som har været benyttet i forbindelse med aftaler om samlet finansiering med byggelån og realkreditlån. Til klausulerne er knyttet rabatter men også betingelser om, at boligorganisationerne ikke kan skifte kreditinstitut. Generelt må disse bindingsklausuler anses for at hindre konkurrencen og gennemsigtigheden i konkurrencen mellem kreditinstitutterne om at tilbyde støttede lån til almene boliger.

Det skal understreges, at det foreslåede forbud ikke er til hinder for, at boligorganisationerne fortsat udbyder finansieringen samlet, hvis det vurderes at være formålstjenligt. Samtidig vil forbuddet mod bindingsklausuler kunne fremme konkurrencen om de lavest mulige løbende bidrag på lånene.

Med L 206 skabes rammer for finansieringen af almene boliger, der gør det muligt for boligorganisationerne at aftale, at den samlede gebyrbetaling m.v. i hvert fald ikke bliver højere end under den hidtidige finansieringsmodel – og den eventuelt kan blive lavere. Det afhænger naturligvis af, om boligorganisationerne aktivt benytter sig af disse rammer. Det er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering, at det vil de gøre.«