

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Att.: Juliana Hansen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Sendt til info@tbst.dk og almenbolig@tbst.dk



FINANS
DANMARK

Bekendtgørelse om statsgaranti, garanti- provision og aflønningsprovision i forbindel- se med finansiering af almene boliger

Hørings svar

31. januar 2018
Dok. nr. 578484-v1

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 2. januar 2018 sendt følgende udkast i høring med anmodning om bemærkninger:

- udkast til bekendtgørelse om statsgaranti, garanti- og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger
- udkast til bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende re-
noveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti

Finans Danmark er meget tilfreds med, at det i efteråret lykkedes at blive enige om en ny model, der omfatter en statsgaranti for realkreditlån til almene boliger. Vi mener, det er en god og fornuftig løsning for de almene boligforeninger, staten og den finansielle sektor.

Overgangen til en helt ny finansieringsmodel på det almene område kræver grundig forberedelse og en forventningsafstemning mellem myndigheder og institutter. Finans Danmark har derfor med tilfredshed noteret den store samarbejdsvilje og gode dialog, der indtil videre har været lagt for dagen både fra myndigheder og institutters side. Det er vigtigt for at sikre en smidig overgang og velforberedte aktører.

Finans Danmark har ikke bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om betaling af differensrente vedrørende re-
noveringslån støttet af Landsbyggefonden med 100 pct. statsgaranti, da realkreditinstitutterne ikke er involveret heri.

Finans Danmark har således udelukkende kommentarer til udkastet til bekendtgørelse om statsgaranti, garanti- og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger.

Ad § 2

Finans Danmark foreslår, at § 2, nr. 3 og 4, formuleres som følger:

”3) Særskilt kapitalcenter som en serie med seriereservefond eller en gruppe af fælleshæftende serier med en fælles seriereservefond, jf. kap. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., hvorfra der udelukkende ydes lån til almene boliger med fuld statsgaranti på lån og obligationer.

4) Statsgaranti som en selvskyldnerkaution på vegne af staten, der gælder i de enkelte låns løbetid.”

Finans Danmark foreslår desuden, at der i § 2, nr. 5, anvendes begrebet ”bidrag” i stedet for ”administrationsbidrag”. Det er den gængse betegnelse, da bidraget dækker over meget andet end blot administrationsomkostninger, fx dækning af tab, kapitalomkostninger mv.

Ad § 3, stk. 1

Finans Danmark skal bemærke, at realkreditinstitutterne ikke umiddelbart har mulighed for at identificere de i stk. 1 anførte lån, da institutternes systematisering af lån ikke er foretaget på paragrafniveau. Det indebærer, at institutterne har behov for en skematisk oversigt eller lignende, over hvilke lån der henhører under de anførte bestemmelser. Det foreslås konkret, at oversigten indeholder BOSSINF-støtteidenter, hvor dette er muligt, da eventuel tvivl derved elimineres. Der bør være fuld klarhed om, hvilke låntyper/tilsagns-typer der er omfattet henholdsvis ikke omfattet af bestemmelsen og dermed af statsgarantien.

Ad § 3, stk. 1, nr. 1

Det er afgørende at få klarlagt, hvilke BOSSINF-støtteidenter der er tale om, og hvilke lån fra tiden før BOSSINF der er tale om.

Ad § 3, stk. 1, nr. 2

De pågældende lån er rentesikringslån. Det indebærer bl.a., at institutterne ikke beregner støtten. Institutterne kan derfor ikke påtage sig et ansvar i forbindelse med beregninger på disse lån, efter Udbetaling Danmark vil skulle beregne ny en rentesikring og modtage meddelelse for hvert enkelt lån, der refinansieres over i et nyt kapitalcenter. Finans Danmark anbefaler, at rentesikringslån *ikke* omfattes af den nye finansieringsmodel, dels pga. førnævnte administrative opgaver på låneniveau og dels pga. den beskedne resterende volumen i og begrænsede løbetid på disse lån, hvilket samlet set resulterer i en meget beskedne besparelse.



Ad § 3, stk. 1, nr. 3

Der henvises til bemærkningerne ovenfor til § 3, stk. 1, nr. 2, bortset fra, at den resterende løbetid på disse rentesikringslån er længere end rentesikringslånene under nr. 2.

Ad § 3, stk. 1, nr. 4

Det er afgørende at få klarlagt, hvilke BOSSINF-støtteidenter der er tale om.

Ad § 3, stk. 1, nr. 5

Der er behov for, at Landsbyggefonden på tilsvarende vis, jf. ovenfor om en oversigt, der identificerer, hvilke lån der er tale om.

Ad § 3, stk. 2:

Finans Danmark forstår det sådan, at henvisningen til stk. 1, 2. pkt., gælder samtlige bullets 1-5 og skal foreslå, at § 3, stk. 2, 1. pkt., formuleres som følger:

"Ved omlægning af fastforrentede lån, jf. stk. 1, 2. pkt., nr. 1-5, meddeler Udbetaling Danmark 100 pct. statsgaranti til de nye lån, der ydes fra det særskilte kapitalcenter."

Ad § 4:

Finans Danmark foreslår, at § 4 formuleres som følger:

"De garantier, som kommuner og regioner har stillet i medfør af § 127 og § 91, stk. 6, i lov om almene boliger m.v., anses fremover i takt med omlægningerne og refinansieringerne for stillet som regaranti over for staten, ligesom sådanne nye garantier fremover stilles som regaranti over for staten."

Det bemærkes, at flere lån kan være omfattede af samme garanti. Hvis ikke alle lånene konverteres samtidigt, vil garantien forblive en kommunal garanti for de lån, der ikke er konverteret, og en kommunal regaranti for de lån, der er konverteret til det nye kapitalcenter med 100 pct. statsgaranti.

Ad § 5:

Som tidligere nævnt er det ikke teknisk muligt for institutterne at udarbejde og levere oversigten over de kommunale og statslige garantiforpligtelser allerede 10. januar. Vi foreslår på den baggrund, at datoen ændres til 1. februar.

Ad § 7, stk. 2:

Det fremgår, at garantiprovisionen både beregnes og opkræves af staten/Udbetaling Danmark. I forbindelse med tidligere drøftelser havde Finans



Danmark fået den opfattelse, at institutterne skal forestå beregningen, hvilket også harmonerer med formuleringen i udkastet til § 6 om revisorerklæringen.

Finans Danmark skal anføre, at institutterne gerne forestår beregningen af garanti-provisionen.

Finans Danmark ser behov for enkelte tekniske præciseringer og foreslår, at § 7, stk. 2, 1. pkt., formuleres som følger:

"Garanti-provisionen beregnes og indbetales til Udbetaling Danmark kvartalsvis eller halvårligt (afhængig af terminsperioderne på lånet) med 0,12 pct. p.a. af hovedstolen - og hvis lånet er konverteret af bidragshovedstolen - på lån, som Udbetaling Danmark har meddelt statsgaranti på 100 pct., jf. § 3."

Ad § 7, stk. 3:

Finans Danmark foreslår, at § 7, stk. 3, formuleres som følger:

"Stk. 3. For indeksslån, jf. § 3, stk. 3, beregnes garanti-provisionen af den tinglyste hovedstol og indbetales til Udbetaling Danmark."

Ad § 8, stk. 2:

Det fremgår, at aflønningsprovisionen både beregnes og opkræves af staten/Udbetaling Danmark. I forbindelse med tidligere drøftelser har Finans Danmark fået den opfattelse, at institutterne skal forestå beregningen, hvilket også harmonerer med formuleringen i udkastet til § 6 om revisorerklæringen.

Finans Danmark skal anføre, at institutterne gerne forestår beregningen af aflønningsprovisionen.

Finans Danmark ser behov for enkelte tekniske præciseringer og foreslår, at § 8, stk. 2, 1. pkt., formuleres som følger:

"Aflønningsprovisionen beregnes og indbetales til Udbetaling Danmark kvartalsvis eller halvårligt (afhængig af terminsperioderne på lånet) med 0,03 pct. p.a. af hovedstolen - og hvis lånet er konverteret af bidragshovedstolen - på lån, som Udbetaling Danmark har meddelt statsgaranti på 100 pct., jf. § 3."

Vi skal endvidere foreslå, at følgende formulering indsættes som et nyt 2. pkt.:

"For lån, der udbetales i løbet af terminsperioden, beregnes alene en forholds-mæssig aflønningsprovision."



2. pkt. bliver herefter 3. pkt.

Ad § 8, stk. 3:

Finans Danmark foreslår, at § 8, stk. 3, formuleres som følger:

"Stk. 3. For indekslån, jf. § 3, stk. 3, beregnes aflønningsprovisionen af den tinglyste hovedstol og indbetales til Udbetaling Danmark."

Ad § 8, stk. 4:

Finans Danmark ser behov for enkelte tekniske præciseringer og foreslår, at § 8, stk. 4, 1. pkt., formuleres som følger:

"Med udgangen af et finansår opgør Udbetaling Danmark statens endelige tab på de meddelte statsgarantier som de realiserede tab over for de enkelte kreditinstitutter med fradrag af kommunal og regional regaranti og tidligere stillet supplerende statsgaranti efter § 127 a i lov om almene boliger m.v. samt statsgarantier stillet før den 1. januar 1994 efter lov om boligbyggeri."

Vi ser endvidere et behov for en nærmere afklaring af, hvad der ligger i ordene "endelige tab" henholdsvis "realiserede tab" i bestemmelsen, således at der er fuld klarhed over opgørelsesmetoden.

Ad § 8, stk. 5:

Udkastet til § 8, stk. 5, vedrører reelt ikke aflønningsprovision, og vi skal derfor foreslå, at stykket udskilles som en ny selvstændig paragraf – fx § 9a – med følgende ordlyd:

"Kreditinstitutter, der yder lån med garanti efter denne bekendtgørelse, deltager i løsningen af nødlidende boligafdelingers problemer efter den gældende praksis (1/5-ordningen)."

Finans Danmark vil gerne bekræfte, at institutterne, som i dag, generelt fremover også deltager i 1/5-ordningen, men vi skal understrege vigtigheden af, at institutterne fortsat har mulighed for – på frivillig basis og ud fra en konkret vurdering – at deltage i de enkelte sager.

Ad § 9:

Der er efter vores vurdering behov for, at der mellem ministeriet og de enkelte institutter indgås en samarbejdsaftale, der beskriver håndteringen af de konkrete lånesager og særligt forholder sig til bl.a. instituttets pligt til at orientere garantistil-



ler ved fx restancer samt afregningen over for instituttet. En sådan aftale bør ligeledes forholde sig til en eventuel uenighed i relation til fx opgørelsen af tab.

På den baggrund foreslår Finans Danmark, at der i § 9 indsættes et 2. pkt. med følgende formulering:

"Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen indgår med hvert enkelt institut en samarbejdsaftale om den praktiske håndtering af lånesagerne, der bl.a. sikrer øjeblikkelig afregning til kreditinstitutterne, såfremt disse gør krav gældende i henhold til statsgarantien."

Ad § 10:

Det fremgår af høringsbrevet, at bekendtgørelsen træder i kraft primo februar 2018. Imidlertid indeholder selve bekendtgørelsesudkastet ikke nogen konkret dato for ikrafttræden.

Overgangen til den nye finansieringsmodel vil kræve en række tilpasninger i institutterne - herunder en del it-udviklingsmæssige opgaver. Bl.a. er der udmeldt en lånetype (F10), som ikke alle institutter anvender i dag. Institutterne vil endvidere skulle udarbejde og fremsende formelle ansøgninger til Finanstilsynet med henblik på at få tilsynets godkendelse af de fornødne prospektændringer i relation til de nye kapitalcentre. Først når de nye prospekter er på plads, vil kapitalcentrene kunne etableres - både juridisk og praktisk.

Det er vurderingen, at de institutter, der i dag yder finansiering af den almene sektor, vil kunne tilbyde nyudlån i overensstemmelse med den nye finansieringsordning pr. 30. juni 2018. Det forudsætter imidlertid, at samtlige afklaringer, jf. ovenfor, er endeligt på plads den 1. marts 2018. Det drejer sig bl.a. om afklaringer af, hvilke låntyper/tilsagnstyper der er omfattet henholdsvis ikke omfattet af den nye finansieringsmodel.

Finans Danmark går ud fra, jf. Forståelsespapirets forudsætning om lige vilkår for institutterne, at der er enighed om, at den nye finansieringsmodel sættes i værk for alle institutter på et nærmere aftalt tidspunkt for nyudlån, påbudskonverteringer henholdsvis refinansieringer - det vil sige uafhængigt af det formelle ikrafttrædelsestidspunkt for denne bekendtgørelse og for Finansministeriets bekendtgørelse om statsgaranti for visse obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger.



Bilag:

Det foreslås, at der som bilag til bekendtgørelsen medtages ordlyden af den garantierklæring, som Udbetaling Danmark på vegne af staten skal udstede til hvert af de kreditinstitutter, der yder/refinansierer lån i henhold til bekendtgørelsen.

I den forbindelse vedlægges til inspiration den gældende generelle statsgaranti for realkreditlån, som Økonomitstyrelsen på vegne af staten har stillet over for Nykredit Realkredit A/S i henhold til § 127 a i lov om almene boliger m.v.

Hvis der er behov for en uddybning af ovenstående bemærkninger, deltager Finans Danmark naturligvis gerne i et møde herom.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov

Direkte: +45 3370 1114
Mail: tor@fida.dk

Høringsvar



Generel statsgaranti for realkreditlån

I medfør af § 127 a i lov om almene boliger m.v. og § 24 a i lov om friplejeboliger yder staten supplerende garanti for lån i boliger, der inden den 7. april 2008 har opnået støttetilsagn i henhold til en nærmere angivet lovgivning. Den supplerende statsgaranti ydes for lån, for hvilke der i henhold til bestemmelserne herom i den nævnte lovgivning ydes eller er ydet offentlig garanti.

Nærværende generelle statsgaranti omfatter samtlige lån, der ved ny finansiering, refinansiering eller konvertering opfylder betingelserne for statsgaranti ifølge ovennævnte § 127 a og § 24 a.

1. Økonomistyrelsen indestår herved som kautionist og selvskyldner på statskassens vegne over for Nykredit Realkredit A/S som pantekreditor for betaling af den sidst prioriterede del af restgælden på det enkelte lån, der på tidspunktet for det pågældende låns overgang til eller optagelse på basis af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi, og som ikke er dækket af anden offentlig garanti.

I restgælden for det enkelte lån indregnes forfaldne, ikke-betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.

2. Såfremt kautionen alene gøres gældende for en eller flere terminsydelser, udgør statskassens forpligtelser samme procentvise andel af de forfaldne terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger, som den resterende del af statsgarantien udgør af lånets restgæld.
3. Pantekreditor forpligter sig til at underrette Økonomistyrelsen, når en forfalden terminsydelse trods påkrav ikke betales, samt til ikke uden særlig aftale med Økonomistyrelsen at meddele henstand med betaling af terminsydelser ud over 6 måneder fra forfaldsdatoen.
4. Såfremt Økonomistyrelsen senest en måned efter at have modtaget oplysning om udebleven betaling af forfaldne ydelser, der er omfattet af garantien, evt. i fællesskab med anden offentlig garantistiller for lånet, berigtiger den fulde restance med påløbne morarenter m.v., kan Nykredit Realkredit A/S ikke gøre misligholdelsesvirkning gældende.

Nykredit Realkredit A/S indberetter hvert år til Økonomistyrelsen det samlede omfang af statskassens forpligtelser i henhold til nærværende generelle statsgaranti ultimo kalenderåret. Indberetningen sker første gang primo 2009.

Økonomistyrelsen, København, den 17. september 2008



Søren Mikkelsen Clausen
Chefkonsulent, Finansforvaltningen