

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Sendt til almenbolig@fbst.dk



**FINANS
DANMARK**

Lovforslag om initiativer der modvirker parallelsamfund

Resumé

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 2. marts 2018 sendt udkast til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. i høring. Lovudkastet følger op på regeringens ghettoudspil "Ét Danmark uden parallelsamfund".

Finans Danmark har forståelse for intentionerne bag lovforslaget og ønsket om at undgå de uheldige konsekvenser af parallelsamfund i Danmark. Vi anerkender ligeledes, at det er naturligt at anvende midler fra Landsbyggefonden til at finansiere dele af udspillet.

Vi er imidlertid bekymrede for, om der fremadrettet vil være tilstrækkelige midler i fonden til at sikre de nødvendige renoveringer af almene boliger samt at sikre ydelsesstøtte på byggeskadelån og fondens mulighed for at deltage i fremtidige tabsbegrænsende løsninger.

Høringsvar

26. marts 2018

Dok. nr. 580546-v1

Finans Danmarks bemærkninger til høringen:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 2. marts 2018 sendt udkast til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje i høring med anmodning om bemærkninger. Lovudkastet følger op på regeringens ghettoudspil "Ét Danmark uden parallelsamfund".

Finans Danmark har forståelse for intentionerne bag ghettoudspillet og ønsket om at iværksætte tiltag, der kan medvirke til at undgå de uheldige konsekvenser af parallelsamfund i Danmark. Vi anerkender ligeledes, at det er naturligt at anvende midler fra Landsbyggefonden til at finansiere dele af udspillet.

Vi er imidlertid bekymrede for, om Landsbyggefonden også i årene fremover kan leve op til allerede indgåede forpligtelser til ydelsesstøtte på byggeskadelån samt fondens muligheder for at deltage i fremtidige tabsbegrænsende løsninger med 2/5 (femtedelsløsninger).

Vi er ligeledes bekymrede for, om der fremadrettet vil være tilstrækkelige midler i fonden til at sikre de nødvendige renoweringer af almene boliger. Hvis nødvendige renoweringer af den almene boligsektor svækkes eller ikke vil blive gennemført, falder standarden af den almene boligsektor generelt. Det kan være uhenigtsmæssigt for såvel beboere, samfund og långivere (panthavere).

Herudover har Finans Danmark følgende kommentarer af teknisk karakter til lovforslaget:

Ad § 1, nr. 1 (§ 27, stk. 2)

Denne bestemmelse fastsætter, at afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal godkendes af ministeren. Det gælder dog ikke, når der fortsat skal ske anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

For at sikre, at der er mulighed for at opnå gældsovertagelse på de pågældende lån, er det nødvendigt, at realkreditinstituttet kan genberegne garantikravet. Det skyldes, at kreditrisikoen kan ændre sig, når en ny debitor overtager lånet. For at denne eventuelt øgede kreditrisiko kan afdækkes, er det nødvendigt, at der indføres hjemmel til genberegning af garantien i friplejelovens § 22.

Hørings svar

26. marts 2018

Dok. nr. 580546-v1



Ad § 1, nr. 1 (§ 27, stk. 3, nr. 4)

Finans Danmark skal foreslå, at følgende formulering i § 27, stk. 3, nr. 4, "... samt ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer" ændres til: "... samt ikke giver tab for boligorganisationen, **boligafdelingen** eller **disses kreditorer**".

Ad § 1, nr. 8 (§ 27c)

Den foreslåede § 27 c omhandler den situation, hvor en almen boligorganisations ejendom beliggende i et udsat boligområde afhændes til private. Vi forudsætter, at såfremt der er tale om en delvis afhændelse, vil realkreditinstituttets lån i den pågældende boligafdeling være forholdsmæssigt nedbragt, inden der sker overdragelse af ejendommen, men ser gerne dette bekræftet.

Ad § 1, nr. 11 (§ 28, stk. 5, 2. pkt.)

Det fremgår af den foreslåede § 28, stk. 5, 2. pkt., der bliver stk. 6, 2. pkt., at ministeren kan godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme beliggende i udsatte boligområder ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag men overføres til dispositionsfonden.

Det er ikke umiddelbart klart, hvad der sker med realkreditbelåningen i disse situationer. Vi forudsætter imidlertid også her, at realkreditinstituttets lån i den pågældende boligafdeling - såfremt der er tale om en delvis afhændelse - vil være forholdsmæssigt nedbragt, inden der sker overdragelse af ejendommen, og inden beregningen af nettoprovenuet foretages. Vi ser gerne dette bekræftet. I modsat fald vil der være tale om en markant fravigelse af det grundlæggende princip om forholdsmæssig nedbringelse.

En sådan fravigelse finder vi uhensigtsmæssig, da den vil kunne påføre de tilbageværende lejere i boligafdelingen en højere husleje og belaste afdelingens økonomi generelt. Hertil kommer, at vores sikkerhed som panthavere vil blive svækket. Vi foreslår, at det endelige lovforslag tilpasses, således at der ikke er tvivl om, at der også i disse situationer skal ske en forholdsmæssig nedbringelse.

Ad § 1, nr. 38 (§ 96)

Det foreslås med § 96, stk. 3, at Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte til boligafdelinger, der de seneste fire år har været en del af et ghettoområde, af, at helhedsplanen for boligområdet indebærer, at andelen af almene familieboliger indtil 2030 reduceres til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende boligområde.

Som panthavere har vi behov for viden om ejendommens fremtidige status, herunder hvilke forudsætninger, der ligger til grund for stillingtagen til helhedsplanen, samt hvilke kriterier der gælder for skæringsdagen.

Hørings svar

26. marts 2018

Dok. nr. 580546-v1



Ad § 1, nr. 41 (§§ 168 a og b)

De foreslåede bestemmelser §§ 168 a og b omhandler blandt andet krav om udviklingsplaner og påbud om afvikling af et ghettoområde. Det er efter vores opfattelse afgørende, at sikkerheden for realkreditbelåningen i disse situationer er tænkt ind og afklaret. Finans Danmark deltager gerne i en drøftelse herom.

Ad de almindelige bemærkninger – p. 28 - renoveringsarbejder

Det fremgår af lovforslaget, at renoveringsarbejde i en boligafdeling så vidt muligt skal finansieres af indtægter fra husleje eller med midler fra boligorganisationens egenkapital. Først herefter kan Landsbyggefonden træde til. Hvis det ikke er muligt at hente midler fra nogen af disse kilder, og der ikke er friværdisværdi i ejendommen, kan det være et problem at få finansieret et renoveringsbehov. Det bør derfor overvejes at indføre en lovhjemmel for kommunerne til at stille garanti for almindelige ustøttede forbedrings- og renoveringsarbejder.

Ad de almindelige bemærkninger – p. 34 – løbetid

Det fremgår, at en boligorganisation kan anvende midler i dispositionsfonden til blandt andet etablering af nye boligafdelinger. Det fremgår videre, at sådanne lån skal afdrages over højst 50 år.

De gældende regler stiller i den situation krav om afdrag over højst 40 år. Det bør efter vores opfattelse fremgå mere klart af bemærkningerne, hvis der – som vi læser udkastet – lægges op til en forlængelse af den gældende frist, ligesom baggrunden herfor bør beskrives.

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

Med venlig hilsen

Ane Arnth Jensen

Direkte: +45 3370 1252

Mail: aaj@fida.dk

Hørings svar

26. marts 2018

Dok. nr. 580546-v1

