

Almenbolig@mbbl.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

6. januar 2014

Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger mv.)

Tak for det modtagne udkast til ovennævnte lovforslag. Vi kan tilslutte os intentionen bag lovforslaget – at der skal være et passende antal boliger til studerende – men gør opmærksom på, at forslaget betyder en forringelse af realkreditinstitutternes pantsikkerhed på allerede ydede lån til almene ældreboliger. Det skyldes, at institutternes sikkerhed for betaling af tomgangsleje bortfalder.

Kommunernes forpligtelse til betaling af tomgangsleje i almene ældreboliger har indgået som et element i realkreditinstitutternes værdiansættelse i forbindelse med optagelse af lånene. Sikkerheden har betydet en lavere garanti, end der ellers ville være udmålt. Når kommunernes forpligtelse ved lejeledighed hører op, ændres forudsætningerne for långivningen derfor, og institutternes risiko øges.

Kommunerne og boligorganisationerne kan også i dag aftale at ommærke almene ældreboliger til fx almene familieboliger. Realkreditinstitutterne har derfor tidligere bedt om at blive inddraget inden ommærkning, men det er hidtil afvist.

Vi foreslår derfor, at kommunernes forpligtelser ved lejeledighed bibeholdes ved ommærkning. Alternativt, at realkreditinstitutterne får mulighed for at genberegne garantien, eller at der stilles særlige krav til behovsprøvelserne for ommærkning. I modsat fald kan omdannelse af almene ældreboliger principielt blive en mulighed for kommunerne til at overføre risikoen ved tomgangsleje fra kommunen selv til realkreditinstitutterne.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov
Realkreditforeningen

Gunna Kunckel
Realkreditrådet