

Social- bolig- og ældreministeriet
Sendt til post@sm.dk med kopi til mlk@sm.dk

Sagsnr. 2024-5923



LANDSBYGGEFONDEN

Hørings svar fra Landsbyggefonden

Stu diestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

20. september 2024

Udkast til lov om ændring af lov om friplejebolig og lov om almene boliger m.v. (Finansiering af friplejeboliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer, forhøjelse af årlig ramme, afhændelse af friplejeboliger, sale and lease back aftaler, forbud mod afvisning af borgere, afregning samt ændringer som følge af ældreloven).

Landsbyggefonden har følgende bemærkninger til udkast til lovforslaget:

Præciseringer

Nr. 20 - vedrørende § 67, stk. 6 (lovforslagets § 1)

I bemærkningerne præciseres det, at afhændelsesforbuddet også vil gælde, hvis sælgeren er forbundet med den senere lejer af friplejeboligejendommen, f.eks. hvis den sælgende friplejeboligleverandør er et selskab, og den senere lejer er et andet selskab, og begge selskaber er helt eller delvist kontrolleret af den samme fysiske eller juridiske person. Denne præcisering kunne med fordel indsættes direkte i lovteksten.

Landsbyggefonden lægger til grund, at den offentlige ejendomsvurdering bliver erstattet af markedsværdien i alle lovforslagets relevante fortolkninger og dermed gør sig gældende for tilsagn både før og efter lovforslagets ikrafttræden.

Spekulationshullet skal lukkes effektivt for alle årgange

Nr. 31, 33, 36, 39, 42, 45, 47 (lovforslagets § 3, stk. 2)

Landsbyggefonden har noteret, at der med lovforslaget forhindres, at der kan spekuleres i sale-and-lease-back-modeller, hvilket er særdeles vigtigt.

Derimod er det med lovforslaget ikke forhindret, at der i forbindelse med videresalg kan påføres Landsbyggefonden betydelige ekstraudgifter for byggeri med tilsagn meddelt før 1. juli 2025.

Denne situation kan opstå, hvis friplejeboliger videresælges til en markedspris, der er lavere end den indestående belåning, idet Landsbyggefonden så skal udbetale værdien af merbelåningen i forhold til markedsprisen ved salget.

Lovforslaget § 3, stk. 2 indebærer således en fortsat betydelig økonomisk risiko forbundet med, at fonden skal dække kapitalindskud, servicearealer, del af beboerindskuddet og forskellen på markedsprisen og indestående belåning, for tilsagn meddelt før 1. juli 2025.

Landsbyggefonden finder dette meget bekymrende og anbefaler, at for byggerier med tilsagn før 1. juli 2025 sker en lukning af dette utilsigtede hul i lovgivningen, der potentielt kan føre til meget store udgifter for Landsbyggefonden og af en størrelsesorden, der er væsentlige større end vurderet i det oprindelige lovforslag.

Det er ligeledes bekymrende, at muligheden for sale and lease back aftaler først lukkes ved lovens ikrafttræden den 1. juli 2025. Bestemmelserne bør træde i kraft før. f.eks. ved udgangen af 2024.

Statslån og øgede udgifter til refusion

Bemærkning nr. 3:


Lovforslaget vil desuden medføre forøgede udgifter for Landsbyggefonden til refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Efter lovforslagets § 3 skal Landsbyggefonden fortsat dække underskud forbundet med afhændelse af servicearealer for friplejeboliger, som har fået tilsagn før 1. juli 2025. Men Landsbyggefondens mulighed for at finansiere denne udgift ved lånoptagelse, efter lov om almene boliger § 78, stk. 5, ophører pr. 1. juli 2025.

Det er u hensigtsmæssigt, at Landsbyggefonden fortsat pålægges en udgift, når muligheden for at dække denne udgift ved lånoptagelse bortfalder, selvom midlerne i nybyggerifonden

måtte vise sig ikke at være tilstrækkelige.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN



Bent Madsen