



Efter en gennemgang af forslag til ændringer i friplejeboligloven fremsendes hermed en række spørgsmål/kommentarer i tilknytning til bestemmelser om garantistillelse i forbindelse med nybygning:

1. Den nuværende bestemmelse for garantistillelse for nybyggeri af friplejeboliger svarer i store træk til det som fx gælder for almene boliger. Dette er således baggrunden for fastsættelsen af ydelserne på de støttede lån, hvor realkreditinstitutternes bidrag er fastsat til 0,28 % af hovedstolen, og således væsentligt lavere end almindelige bidrag på ustøttede lån. Hvis denne garanti bortfalder/ændres må realkreditinstitutterne forventes at kræve et større bidrag som betaling for den kreditrisiko man skal indlade sig på .
2. En fastholdelse af nuværende bestemmelse med mulighed for 100 % garantistillelse ligestiller friplejeboligerne finansieringsmæssigt med kommunalt opførte plejeboliger, idet kommunerne i dag garanterer fuldt ud med et gældsbevis overfor Kommunekredit for støttede lån. Det samme gælder i praksis hvor et boligselskab opfører fx plejeboliger til brug for en kommune.
3. Af lovforslaget fremgår, at friplejeboligleverandøren evt. må stille supplerende garanti, hvis realkreditinstitutterne ikke stiller sig tilfreds med en garanti op til 75 % af det garanterede lån. Denne supplerende garanti kommer imidlertid oveni det kapitalkrav som stilles til grundkapitalen på 10 % af anskaffelsessummen, og til at friplejeleverandøren skal finansiere hele sit serviceareal. For nyetablerede friplejeboligleverandøren uden opbakning i en eller anden "koncern" (fx Danske Diakonhjem o. lign.) må der stilles et stor spørgsmål ved, om det er muligt at finansiere. I et aktuelt eksempel fra Haderslev med 28 friplejeboliger og et nyetableret serviceareal skal friplejeleverandøren forlods fremskaffe over 7 mio. kr. Hvis man oveni skal garantere for 25% af det støttede lån øges kapital-/garantikravet med næsten 10 mio. kr.
4. Kravet om supplerende garantistillelse til det støttede lån til etablering af boliger kan forekomme ubegrundet, når det er fastslået, at friplejeboligleverandøren ikke må tjene penge på selve boligudlejningen, men kun må ydelse af pleje mv. Den supplerende garantistillelse – som i praksis kan være omfattende - får man altså ingen "betaling" for.

Det skal også nævnes, at en garantistillelse ikke koster penge inden garantien kommer til udbetaling. Jeg mener dårligt man kan forestille sig, at en friplejeboligleverandør vil bruge tid, penge og kræfter på at igangsætte et projekt, hvis man ikke tror på at det kan realiseres, og at det får et langt liv.

Endeligt skal jeg pege på, at vi ved et igangværende projekt ved Ganerbo i Skjern med en tilbygning til en eksisterende friplejeboliginstitution oplevede, at kun Realkredit Danmark var interesseret i at yde lån – og det kun med kravet om 100 % garanti. Hvis garantimaksimum reduceres til 75 % må imødeses, at boligfinansieringen vil blive en altafgørende hindring for etablering af nye institutioner. Realkreditinstitutterne er i dag meget tilbageholdende med overhovedet at give lån, hvis de ikke fornemmer at deres lån er fuldt sikrede – kravene fra Finanstilsynet forstærker selvfølgelig dette.

Med venlig hilsen

Bygherrerådgiver, Lars Andersen.