



L 116 – Forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne

Teknisk gennemgang
Udvalget for Landdistrikter og Øer
16. maj 2022

DAGSORDEN

- *Boligtyper omfattet af den foreslåede ordning*
- *Muligheden for kollektiver i ordningen*
- *Ordningen med kommunal garanti under IM*

BOLIGTYPER OMFATTET AF DEN FORESLÅEDE ORDNING

- Fra lovforslaget:
 - § 2: Statsgarantiordningen omfatter ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere i forbindelse med køb af en ny boligejendom.

- Hvad er en boligejendom?
 - § 1, stk. 1: Boligejendom: En ejerbolig, hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på handelstidspunktet kan henføres til ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer.
 - Det betyder, at ejendomme omfattet af ordningen fx kan være parcelhuse, rækkehuse, kædehuse og ejerlejligheder.
 - Et tofamilieshus indrettet som boligkollektiv, er også omfattet af ordningen, når mindst én af lejlighederne benyttes af ejeren.

- Andelsboligforeninger er ikke omfattet af ordningen, da statsgarantien kun ydes til fysiske og ikke til juridiske personer, fx en forening.

- Man kan organisere sig i et samejefællesskab (bofællesskab) under ordningen, blot ikke som en andelsforening, jf. ovenfor.

- En gruppe, der ønsker at etablere et boligkollektiv, kan således købe én boligejendom og dermed være omfattet af ordningen, hvis de øvrige betingelser herfor er opfyldt.

MULIGHEDEN FOR KOLLEKTIVER I ORDNINGEN

- Under ordningen er det muligt at gå sammen flere personer og købe en bolig, fx i et bofællesskab. Dette kan organiseres som et samejefællesskab, hvor man i fællesskab ejer boligen og hæfter for lånet.

- Fra lovforslaget:
 - § 6: En forbruger kan til enhver tid kun have statsgaranti under ordningen til køb af én boligejendom.
 - Hvis samboende i et bofællesskab optager ét fælles lån, anses samtlige de i lånet deltagende parter for at have brugt muligheden for én garanti pr. forbruger, og parterne kan derfor først benytte ordningen igen, når ejendommen er solgt, eller de ikke længere deltager i det fælles lån.

ORDNINGEN MED KOMMUNAL GARANTI

- Der findes en ordning under IM, der giver mulighed for kommunal garanti for lån til etablering af andelsboliger.
- En kommunalbestyrelse kan give tilsagn om at yde garanti for lån til etablering af andelsboliger for den del af restgælden, der på låneoptagelsestidspunktet ligger ud over 60 pct. af ejendommens værdi, jf. kapitel 11 b i lov om almene boliger mv.
- Disse boliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), hvilket indebærer, at andelsboligforeningens ejendom skal bestå af tre eller flere beboelseslejligheder.