



## **Bilag 2 til indstilling om støtte til om- og tilbygning af Tingbjerg Plejehjem**

1. august 2008

### **Kommunal garanti**

Sagsnr.  
2008-88958

Dokumentnr.  
2008-386125

Sagsbehandler  
Lis Schmidt

Den 30. januar 2008 fremsatte velfærdsministeren L62, Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed. Forslaget blev vedtaget i Folketinget den 7. april 2008 og er offentliggjort som lov nr. 219 af 5. april 2008.

Loven giver bl.a. mulighed for at finansiere alment nybyggeri med SDO og SDRO-lån hvilket medfører, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti ændres.

Tidligere skulle garantien beregnes som den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi, som tidligere var lig med anskaffelsessummen.

Den nye lov bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse, har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsessummen, og dermed vil belåningsgrænsen i relation til garantien afhænge af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse.

Efter de nye regler anslår forvaltningen, at garantien vil ligge mellem 50 - 60 % af lånet, svarende til mellem ca. 40,9 mio. og 49,1 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.

Den kommunale garanti ville efter de tidligere gældende regler skulle beregnes som 28,6 % af lånet, hvilket i den aktuelle sag ville svare til en kommunal garanti for ca. 23,4 mio. kr.

### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1235

Telefax  
3366 7020

E-mail  
lschmi@TMF.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk