

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Lovforslagets baggrund og indhold

Lovforslaget indeholder en række elementer til forbedring af vilkårene for de støttede private andelsboliger. Baggrunden er det kraftige fald i efterspørgslen efter boligformen de seneste år, der for et antal eksisterende boliger har indebåret økonomiske problemer, og som for nybyggeriet har medført en væsentligt reduceret byggeaktivitet.

Andelsboligen som boligform besidder en række særlige karakteristika, herunder særligt fællesskabs-elementet, i forhold til lejeboliger og ejerboliger og benævnes derfor ofte som »boligformen midt i mellem«. Støttede andelsboliger er samtidig særligt efterspurgt af ældre, formentlig bl.a. på grund af muligheden for fællesskab, tryghed og moderne udstyr. Dette er også kommet til udtryk i henvendelser fra ældreorganisationer.

Lovforslaget skal derfor også ses som udtryk for et ønske om at bibeholde den støttede andelsbolig som et tilbud på boligmarkedet via opretholdelsen af et vist nybyggeri.

Hovedgrundlaget for forslaget er redegørelsen »De støttede private andelsboligers vilkår«, der blev afgivet i juni 1995 af Udvalget vedrørende de private andelsboligers vilkår. Udvalget blev nedsat af den daværende boligminister i juni 1994 og har haft deltagelse af Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg kommuner, Finansministeriet, Økonomiministeriet, Socialministeriet, Skatteministeriet, Finanstilsynet, Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen, Realkreditrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation og Boligselskabernes Landsforening.

Der er ikke i udvalget opnået enighed om konkrete forslag, men udvalget peger i redegørelsen på en række problemer for de støttede private andelsboliger, dels for så vidt angår de økonomiske vilkår, dels omkring byggeskader m.v.

Lovforslaget indeholder 5 delelementer:

I. En forøget offentlig støtte til det fremtidige nybyggeri af støttede private andelsboliger.

II. En reduktion af den årlige kvote for nybyggeriet af støttede private andelsboliger, herunder en afskaffelse af overførselsadgangen for uudnyttet kvote (dog undtaget overførsel fra 1996 til 1997) og bortfald af opsamlet uudnyttet kvote fra tidligere år.

III. Statslig driftsstøtte til særligt problemramte eksisterende støttede private andelsboligforeninger.

IV. Hjemmel for kommunerne til at garantere for lån til byggeskader samt tilhørende hjemmel i realkreditloven til udstedelse af byggeskadelån.

V. Ændring af andelsboligforeningernes garanti-forpligtelse.

Udover de nævnte elementer påtænkes der i bekendtgørelsesform gennemført en stramning af vilkårene for stiftelse af andelsboligforeningen og rådgivning, særligt med henblik på en forbedring af kvaliteten i nybyggeriet, jf. nærmere herom under pkt. VI.

#### I og II. Forøget offentlig støtte til nybyggeriet og reduceret årlig kvote

Det konstateres i den ovennævnte redegørelse, at de støttede andelsboligers konkurrenceevne er væsentligt forringet de seneste 5 år, særligt i forhold til ejerboligen. Som hovedårsager hertil peges på prisfaldet i ejerboligsektoren, den gradvise reduktion af den offentlige støtte til nybyggeri fra 1989 til 1993 (fra en beboerbetalning for boliger med tilsagn i 1988 på 2,4 pct. halvårligt af den regulerede hovedstol til en beboerbetalning for boliger med tilsagn i 1993 og senere på 2,807 pct. halvårligt) samt den store tilvækst af andelsboliger de seneste 10 år.

For at forbedre nybyggeriets konkurrenceevne og dermed fremme efterspørgslen foreslås det at reducere beboerbetalingen fra de nugældende 2,807 pct. af den regulerede hovedstol halvårligt til 2,500 pct. Beboerbetalingen føres dermed tilbage til et niveau, der stort set svarer til niveauet i 1989, hvor beboerbetalingen var fastsat til afdraget (2,4 pct. halvårligt af hovedstolen) plus 5 pct. af renterne på indeklånet.

For at modvirke den stigning i de offentlige udgifter til støtte, som en reduceret beboerbetalning isole-