

1989). I alt er der i perioden siden 1.1.1989 givet tilsagn til knap 15.000 boliger, hvoraf nogle af boligerne med tilsagn i årene 1994 og 1995 dog endnu ikke er fuldført.

Der foreslås en samlet tilsagnsramme for perioden 1. april 1996 til 31. marts 1997 på 5 mill. kr. for den løbende støtte. Med denne ramme vil der kunne gives støtte til fra godt 900 boliger (hvis alle modtagere var med tilsagn i 1995) til godt 3.300 boliger (hvis alle modtagere var med tilsagn i 1989).

Fordelingen af støtten påtænkes at ske ud fra det såkaldte »færgereservationsystem«, hvorefter de foreninger, der først ansøger, først bliver tilgodeset.

#### IV. Kommunal garanti for lån til byggeskader

Det omtalte udvalg konstaterer med udgangspunkt i opgørelser fra Byggeskadefonden, at omfanget af muligt udgiftsudløsende byggeskader er væsentligt større i støttede andelsboliger end i de øvrige kategorier af direkte støttede boliger.

For de eksisterende støttede andelsboligforeninger konkluderes det, at langt hovedparten af disse (hvis ikke alle) ikke har mulighed for at optage realkreditlån til udbedring af byggeskader (eller til forbedringer eller andre formål) indenfor 80 pct. af ejendomsværdien. Dette skyldes, at værdiansættelsen ved belåning af nybyggeri sker efter anskaffelsessummen, mens værdiansættelsen ved efterfølgende belåning sker efter markedsværdi. Denne problematik gælder for alle former for støttet byggeri, idet anskaffelsessummen i alle tilfælde lægges til grund ved den oprindelige værdiansættelse.

Dette er også baggrunden for, at der i lov om boligbyggeri er hjemmel til for kommunerne at garantere for den belåning udover 80 pct. af ejendomsværdien, der skal anvendes til finansiering af udgifter til byggeskaderenovering i Byggeskadefondens regi (boligbyggerilovens § 62 h, stk. 3).

Det er imidlertid kun støttede andelsboliger opført med tilsagn efter den 30. juni 1986, der er omfattet af Byggeskadefondens skadesdækning.

For at give de foreninger, der er opført med tilsagn før denne dato, mulighed for optagelse af lån til finansiering af udgifter til byggeskadeudbedring, foreslås der for disse foreninger etableret en hjemmel svarende til den nævnte § 62 h, stk. 3, således at kommunerne på frivillig basis kan yde garanti for den del af belåningen til byggeskader, der ligger ud over 80 pct. af ejendomsværdien.

Der foreslås i tilknytning hertil en ændring af realkreditloven, således at realkreditinstitutterne får hjemmel til at yde nominallån udover 80 pct. af ejendomsværdien til finansiering af ekstraordinære byg-

geskader i støttede andelsboligforeninger opført med tilsagn før 1. juli 1986.

#### V. Ændring af andelsboliglovens garantibestemmelse

Der foreslås ændringer i andelsboliglovens garantibestemmelse. Ændringerne indebærer hovedsagelig en lempelse i de vilkår, der gælder for andelsboligforeningens garantiforpligtelse. Den nugældende bestemmelse indeholder forpligtelser, som især for mindre foreninger kan opfattes som belastende.

For erhververen lempes bestemmelsen, således at det garanterede lån ikke længere er begrænset til en løbetid på 10 år, men kan løbe over 15 år.

Bestemmelsen foreslås ændret på tre punkter:

- Foreningen skal garantere for 60 pct. i stedet for som nu 80 pct. af den del af prisen, der overstiger 40.000 kr.
- Løbetiden på det garanterede lån forlænges fra 10 til 15 år.
- Forbedringer udgår af beregningsgrundlaget.

Uden tilknytning til Udvalget vedrørende de private andelsboligers vilkår indeholder lovforslagets § 2, nr. 1, en *ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 8*. Bestemmelsen har til formål at sikre, at de andelsboligforeninger, som er blevet eller bliver påbudt en omprioritering efter boligbyggeriloven, ikke oplever et fald i andelsværdierne som følge af omprioriteringen.

Bygge- og Boligstyrelsens opmærksomhed er gennem flere henvendelser blevet henledt på, at bestemmelsen i praksis undertiden ikke har levet op til sit mål, idet bestemmelsen kun friholder de foreninger, som anvender prisfastsættelsesmetode a (anskaffelsessummen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2), for konsekvenserne af en omprioritering.

Bestemmelsen foreslås derfor ændret, således at andelsboligforeningen – uanset hvilken prisfastsættelsesmetode foreningen anvender – kan se bort fra et eventuelt fald i andelsværdierne som følge af omprioriteringen.

#### VI. Administrative opstramninger for det fremtidige nybyggeri

For det fremtidige nybyggeri foreslås det at gennemføre ændringer af bekendtgørelsen om støttet byggeri med henblik på at forbedre kvaliteten i nybyggeriet.

I forbindelse med opførelsen af støttede private andelsboliger er der med det sigte at sikre en tilfredsstillende kvalitet i byggeriet allerede indført bestemmelser om anvendelse af uafhængige tekniske rådgivere.