

løsningen af en andelsboligforening opført med støtte efter boligbyggeriloven, også omfatter den driftsstøtte i form af andelsboligbidrag, som vil blive udbetalt efter den foreslåede ordning under nr. 4.

Til nr. 7

Det foreslås, at det overlades til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning at forestå hele administrationen af driftsstøtteordningen omhandlet under nr. 4, herunder modtagelsen af ansøgninger, afgivelsen af støttetilsagn, rammestyring og udbetaling af støtte.

Til nr. 8

Det er fundet rimeligt, at der bliver mulighed for med bøde at straffe den, der afgiver urigtig erklæring om, hvorvidt betingelserne for at opnå tilsagn om tilskud er tilstede, idet denne erklæring er afgørende for, om der udbetales tilskud.

Desuden foreslås, at der bliver mulighed for med bøde at straffe den andelsboligforening, som ikke anvender tilskuddet til betaling af terminsydelser eller til på anden måde økonomisk at sikre foreningens beståen.

Til § 2

Til nr. 1

Efter den gældende bestemmelse kan en andelshaver, når boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri har påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til forskellen mellem det nye låns pantebrevsrestgæld og det gamle låns pantebrevsrestgæld, når formuen opgøres efter prisfastsættelsesmetode a (anskaffelsesprisen) i andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Muligheden eksisterer således kun for de foreninger, der anvender anskaffelsesprisen som grundlag for opgørelsen af værdien af foreningens ejendom.

Hvis foreningen bruger seneste ejendomsvurdering som grundlag, kan man med den gældende bestemmelse ikke se bort fra den gældsforøgelse, som følger af omprioriteringen.

I bemærkningerne til lovforslaget i 1992, hvorved bestemmelsen blev medtaget i andelsboligloven, var anført, »at andelsboligforeninger, der anvender lovens øvrige bestemmelser (litra b, c og d), vil i praksis have den samme nettoformue før og efter konverteringen«.

Da det imidlertid har vist sig, at visse andelsboligforeninger, som bruger litra b og c, har fået forringet andelsværdierne som følge af en påbudt ompriorite-

ring, foreslås det, at andelsboligforeningerne kan se bort fra gældsforøgelsen uanset hvilken opgørelsesmetode, foreningerne anvender. Dette gælder uanset, at påbudet om omprioritering måtte være givet inden denne lovs ikrafttræden.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, 2. pkt., skal foreningens realkreditgæld opgøres som kursværdien af obligationsrestgælden, når ejendommens værdi opgøres efter stk. 2, litra b og c. Da der også vil kunne være forholdsvis stor afvigelse mellem obligationsrestgælden opgjort til kursværdi på det gamle lån (dvs. før konverteringen) og det nye lån, skønnes det rimeligt, at lade foreningerne fraregne denne stigning i obligationsrestgældens kursværdi. Det bemærkes, at en forøgelse af obligationsrestgældens kursværdi i alt væsentligt vil bero på kurstabet på det nye lån samt konverteringsomkostningerne.

Til nr. 2

Den gældende ordning, hvorefter andelsboligforeningen har pligt til at stille garanti for lån i et pengeinstitut, hvis en erhverver forlanger det, kan især for mindre foreninger indebære en betydelig risiko for tab for de øvrige andelshavere, hvis et garanteret lån misligholdes.

Det foreslås derfor at nedsætte garantiprocenten fra 80 pct. til 60 pct. Ved ændringen mindskes foreningens risiko, samtidig med at pengeinstituttet foretager en mere individuel vurdering af erhververens betalingsevne.

Det foreslås videre, at det garanterede lån skal afdrages over 15 år i stedet for 10 år. Herved opnås, at erhververen i højere grad opnår lån på vilkår, som svarer til vilkårene for boliglån iøvrigt. Ved forlængelse af løbetiden nedsættes den løbende ydelse på lånet, hvilket gør tilbagebetalingen lettere for andelshaveren.

For at opnå en formindskelse af foreningens risiko foreslås herudover, at værdien af forbedringer i lejligheden udgår af beregningsgrundlaget. Herved undgås, at foreningen stiller garanti for en finansiering, som rækker ud over det finansierede godes restlevetid, hvorved foreningen løber en risiko for tab ved misligholdelse.

Hertil kan endvidere bemærkes, at foreningen er uden indflydelse på omfanget af forbedringer i lejlighederne og dermed på størrelsen af de garantier, foreningen eventuelt vil blive pålagt at stille vedrørende de enkelte lejligheder.

Til § 3

Forslaget til ændring af § 28, stk. 5, i realkreditloven giver mulighed for, at realkreditinstitutterne