

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

1. Indførelse af ny andelsboligtype.
2. Forlængelse med samtidig aftrapning af særstøtte til visse ungdomsboliger.
3. Ophævelse af kvote for servicearealtilskud til eksisterende ældreboliger.

#### 1. Indførelse af en ny andelsboligtype.

Som led i bypolitikken foreslås det at indføre en ny type andelsbolig, hvor der ikke ydes nogen direkte offentlig støtte til betaling af ydelsen på realkreditlånet. Boligerne skal ses som et supplement til de eksisterende boligtyper. Formålet er at skabe en endnu bredere vifte af boligtyper end den eksisterende, således at der i endnu højere grad end i dag bliver mulighed for at blande boligformerne i de enkelte by- og boligområder. Samtidig forbedres mulighederne for at imødekomme den stærke interesse - især blandt den ældre del af befolkningen - for andelsboligformen. Lovforslaget har ingen betydning for reglerne for den eksisterende støttede private andelsbolig.

For at fremme etableringen af ustøttede private andelsboliger foreslås, at kommunerne gives mulighed for at yde garanti for den del af realkreditlånet, som har pantesikkerhed i intervallet 65 - 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien reduceres i takt med nedbringelsen af restgælden på lånet. Herudover ydes der ikke anden direkte offentlig støtte.

Med muligheden for at yde garanti får kommunerne i overensstemmelse med decentraliseringsbestræbelserne i boligpolitikken et redskab, som de på frivillig basis kan benytte til at tilpasse boligforsyningen til lokale boligbehov, og hvor der er sammenhæng mellem beslutningskompetence og økonomisk ansvar.

Udgangspunktet for ordningen er, at de ustøttede private andelsboliger i videst muligt omfang tilvejebringes på almindelige markedsvilkår, dvs. med så få reguleringer som muligt. En række forhold, som gælder for støttede private andelsboliger, foreslås således

ikke at skulle være gældende for ustøttede private andelsboliger. Det gælder følgende forhold:

**Byggeskedefonden:** Ustøttede private andelsboliger foreslås ikke omfattet af Byggeskedefonden. Baggrunden herfor er, at der i forbindelse med ustøttede private andelsboliger i udstrakt grad er tale om almindeligt privat byggeri, som ikke er omfattet af fonden. Der synes ikke at være saglig grund til at fravige dette princip.

**Udbudsregler:** Der stilles ikke krav om, at byggeriet af ustøttede private andelsboliger skal udbydes i konkurrence efter cirkulære om udbud af bygge- og anlægsarbejder. Det overlades til parterne selv at træffe beslutning om disse forhold, ligesom kommunalbestyrelsen kan stille det som vilkår.

**Anskaffelsessum:** Der medtages ikke bestemmelser om anskaffelsessummens størrelse eller andet vedrørende boligafgiftsniveauet. Det overlades til kommunalbestyrelsen, om den vil sætte sådanne vilkår for tilsagnet.

**Arealgrænser:** Der fastsættes ikke bestemmelser om arealgrænser eller andet vedrørende størrelsen af boligerne, herunder størrelsen af fællesarealerne. Det overlades til kommunalbestyrelsen, om den vil sætte sådanne vilkår for tilsagnet.

**Gebyr:** Da der ikke ydes nogen form for statslig støtte, er der ikke, som for støttede private andelsboliger, grundlag for at opkræve et statsligt administrationsgebyr.

**Usolgte andele:** Ved entreprenørstyret byggeri af ustøttede private andelsboliger stilles ikke krav om, at bygherren skal stille garanti for usolgte andele i forbindelse med byggeriets overgang fra anlæg til drift. Baggrunden herfor er, at der foreslås en støtteordning, der kun indeholder den kommunale garanti og uden anden offentlig støtte til andelsboligprojekterne, hvorefter det er op til kommunalbestyrelsen at knytte de vilkår til tilsagnet, som kommunalbestyrelsen finder er nødvendige for at sikre, at garantien ikke bliver akteret.

**Tekniske/juridiske rådgivere:** Ved støttede private andelsboliger skal kommunalbestyrelsen, når bygher-