

Endvidere foreslås, at by- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte bestemmelser om, at det er et vilkår for udbetaling af huslejetilskud, at kommunalbestyrelsen skal foretage halvårslige indberetninger til Finansstyrelsen med opgørelse af antallet af støtteberettigede boliger m.v. Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til nr. 3, nr. 5-6 og nr. 9

Der er tale om redaktionelle ændringer.

Til nr. 4

Der er tale om en præcisering af, at arealgrænsen på 110 m² gælder for almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation.

Til nr. 7

Forslaget medfører, at den årlige kvote på 500 boligenheder til servicearealtilskud til eksisterende ældreboliger ophæves. Det betyder, at den begrænsning i tilsagnsaktiviteten for etablering af servicearealer i tilknytning til eksisterende ældreboliger, der blev indført med plejeboligreformen fra 1996, fjernes.

Det er herefter op til den enkelte kommunalbestyrelse/amtsråd at træffe beslutning om etablering af servicearealer med statsligt tilskud i tilknytning til eksisterende ældreboliger på samme måde som kommunalbestyrelsen/amtsrådet i dag træffer beslutning om etablering af servicearealer med statsligt tilskud i tilknytning til nye almene ældreboliger.

Til nr. 8

Det præciseres, at støttede private andelsboliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, således at formuleringen svarer til, hvad der foreslås for de ustøttede private andelsboliger, jf. den foreslåede § 160 m.

Til nr. 10

Der sigtes mod et meget fleksibelt regelsæt, hvorefter ustøttede private andelsboliger kan etableres såvel ved nyopførelse som ved erhvervelse af eksisterende ejendomme med eller uden efterfølgende ombygning.

Ordningen er således mere rummelig, end hvad der gælder for etablering af støttede private andelsboliger, hvor etableringen af boligerne er begrænset til

- nybyggeri,
- erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, som anvendes til andet end beboelse, eller
- ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, som

efterfølgende indrettes som bofællesskaber, forudsat at der sker en tilvækst af boliger.

I § 160 m fastsættes, at ustøttede private andelsboliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og ikke anses som almene boliger. Det betyder, at det er en forudsætning for anvendelsen af reglerne i kapitel 11 b, at der er tale om en andelsboligforening med de karakteristika, der kendetegner en andelsboligforening, som er reguleret af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Det betyder, at ustøttede private andelsboligforeninger, hvortil der ydes garanti, skal bestå af flere end to boliger ligesom lovens maksimalpriser, oplysningspligt og straffebestemmelser i forbindelse med overdragelse af andele er gældende. Det bemærkes, at andelsboliglovens § 2, stk. 6, hvorefter kommunen kan indtræde som andelshaver vedrørende beboelselejligheder, hvor lejeren ikke ønsker at indtræde som medlem, efter sin ordlyd gælder i forbindelse med erhvervelse og omdannelse af en udlejningsejendom.

Den i § 160 n, stk. 1, foreslåede bestemmelse indebærer, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at give tilsagn om at yde garanti for realkreditlån til finansiering af etableringen af ustøttede private andelsboliger. Etablering kan ske ved nyopførelse eller ved erhvervelse af eksisterende ejendomme med eller uden efterfølgende ombygning. Garantien dækker den del af restgælden på lånet, der har pantessikkerhed i intervallet 65 – 80 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Garantien reduceres således i takt med, at restgælden på realkreditlånet nedbringes og bortfalder, når restgælden på lånet er nedbragt til 65 pct. af den oprindelige ejendomsværdi.

Ustøttede private andelsboliger, hvortil der ydes garanti, vil være omfattet af reglerne om realkreditinstitutternes værdiansættelse for støttede private andelsboliger, herunder at ejendommen kan værdiansættes til anskaffelsessummen. Det betyder, jf. § 14, stk. 5, i værdiansættelsesbekendtgørelsen (nr. 647 af 5.8.1999), at i forbindelse med ustøttede private andelsboliger, der etableres ved nyopførelse eller ved omdannelse af ejendomme, der ikke anvendes til beboelse, kan anskaffelsessummen lægges til grund ved værdiansættelsen, mens omdannelse af eksisterende beboelsesejendomme i sagens natur følger bestemmelserne i § 14, stk. 2-4, hvorefter der foretages en rentabilitetsberegning.

Det forudsættes, at byggeriet finansieres med realkreditlån, herunder evt. med anvendelse af rentetilpasningslån. I henhold til den gældende bestemmelse i realkreditlovens § 24, stk. 2, vil den maksimale løbetid være 35 år. Lånegrænsen vil som for støttede pri-