

F. t. l. vedr. støttede private andelsboliger m.v., lov om andelsboligforeninger m.v.

tuel forlængelse af låneadgangen vil blive forhandlet med de kommunale parter.

Omlægning af den løbende støtte til et engangstilskud medfører samtidig, at der sker en tilsvarende reduktion i anskaffelsessummen, der skal finansieres med realkreditlån og andelsindskud. Det foreslås, at andelshaverne i andelsboligforeningen inden byggeriets påbegyndelse træffer beslutning om, hvor stort et realkreditlån og andelsindskud, der skal indgå i restfinansieringen af anskaffelsessummen. Andelsboligforeningens beslutning omfatter samtlige boliger i foreningen. Der kan dog fortsat ikke optages realkreditlån, der overstiger 80 pct. af anskaffelsessummen, ligesom andelsindskuddet fortsat ikke må udgøre mere end 20 pct. af anskaffelsessummen.

For andelshaverne vil det dermed betyde, at de får mulighed for at vælge, i hvilket omfang de ønsker et større andelsindskud og lavere løbende betaling på realkreditlånet eller omvendt et lavere andelsindskud og højere løbende betaling på realkreditlånet. Samtidig får andelshaverne den samme mulighed, som i dag gælder for udstøttede private andelsboliger med kommunal garanti, for inden for realkreditlovens rammer at vælge den mest hensigtsmæssige finansiering af byggeriet.

I de senere år er der konstateret en betydelig opdrift i de støttede private andelsboligers anskaffelsesudgifter, ikke mindst i centrale dele af Hovedstadsregionen. På den baggrund foreslås det nævnte støtteloft på 1.200 kr./m² indført. Der er således ikke tale om et loft over anskaffelsessummen. Støtteloftet indebærer, at den del af boligudgiften, som er en følge af, at anskaffelsessummen eventuelt overstiger 12.000 kr./m², betales fuldt ud af andelshaverne.

Omlægningen af støtten medfører en forøgelse af boligafgiften for støttede private andelsboliger. Det vurderes imidlertid, at denne forøgelse vil være begrænset. For det første indebærer den reducerede støtte pr. kroners anskaffelsessum sammen med støtteloftet i sig selv en kraftig tilskyndelse til at holde anskaffelsesudgifterne nede og få mest muligt kvalitet for pengene. For det andet indebærer fleksibiliteten i finansieringen, at der i forhold til fastforrentede lån fremover kan benyttes lånetyper med en lavere rente og/eller med en mere hensigtsmæssig ydelsesprofil.

3. Statslige engangstilskud

Med indførelsen af et statsligt engangstilskud vil den første andelshaver i forbindelse med et hurtigt salg af en andelsbolig umiddelbart kunne kapitalisere hele tilskuddet, idet andelsværdien dermed ville udgøre andelsindskuddet og det statslige engangstilskud.

For at undgå en andelshavers mulighed for fuldt ud at kapitalisere det statslige engangstilskud i perioden kort efter opførelsen foreslås det, at det statslige engangstilskud ved beregningen af foreningens formue optages som en passivpost, der årligt nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse. Nedtrappingen påbegyndes et år efter udbetalingen af tilskuddet og fortsættes, indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Ad B. Solvarmepligt ved væsentlige ombygninger m.v. i støttet boligbyggeri.

Indledning

Lovforslaget er en opfølgning på og en udmøntning af den plan for solvarmeområdet, som miljø- og energiministerne sammen med by- og boligministeren udarbejdede i efteråret 2000. Baggrunden for solvarmeplanen er et behov for at sikre en fortsat udbygning med solvarmeanlæg, således at solvarme på længere sigt kan yde et større bidrag til den samlede energiforsyning. Det anbefales i solvarmeplanen, at der indføres en forpligtelse til at installere solvarmeanlæg ved nybyggeri af støttet alment byggeri, som er beliggende udenfor fjernvarmedækkede områder.

Dette lovforslag er en opfølgning af lov om udnyttelse af vedvarende energikilder m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 692 af 25. august 1999 som ændret ved lov nr. 337 af 16. maj 2001. Herved bringes lovgivningen i overensstemmelse med solvarmeplanens anbefalinger for så vidt angår det støttede boligbyggeri.

Der er med § 108 i lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v. hjemmel til at indføre pligt til at installere solvarmeanlæg i støttet nybyggeri. Med dette lovforslag foreslås det at indføre samme forpligtelse i eksisterende støttet boligbyggeri, såvel alment boligbyggeri som støttede private andelsboliger, som er beliggende udenfor fjernvarmedækkede områder, såfremt der er tale om væsentlige ombygninger, forudsat at installationen og driften af solvarmeanlægget må anses for at være totaløkonomisk rentabel. Som følge af, at solvarmeanlæggenes levetid er sat til 20 år, skal der ved beregning af den totaløkonomiske rentabilitet tilsvarende anvendes en 20-årig afskrivningsperiode.

Der henvises i øvrigt til folketingsforhandlingerne af L 154, forslag til lov om ændring af lov om udnyttelse af vedvarende energikilder m.v., som blev fremsat den 1. februar 2001 af miljø- og energiministerne, og vedtaget som lov nr. 337 af 16. maj 2001, jf. Folketingsåret 2000-2001: FF 4429, 6994, 7332, Till. A 3925, 3914, Till. B 838 og Till. C 659.