

afdragsfrie lån, optager Landsbyggefonden et lån, som bruges til at finansiere det rente- og afdragsfrie lån med. Landsbyggefonden tilbagebetaler lånet snarest muligt af midler fra provenufonden fra senere opnået salgsprovener.

Det rente- og afdragsfrie lån ydes uden forudgående kreditvurdering af køberen, hvorfor det foreslås, at lånet skal have tinglyst sikkerhed i ejendommen inden for 80 pct. af købesummen. Der vil i Landsbyggefondens regulativ blive fastsat regler om rykning af lånet, jf. den foreslåede § 96 o. Der vil herunder blive fastsat regler om, at lånet kan rykke for lån til forbedringer, for lån til vedligeholdelsesarbejder, som er vedtaget af ejerforeningen, samt for lån optaget i forbindelse med konverteringer, hvis det efter fondens vurdering ikke øger risikoen for lånets sikkerhed. Dermed sikres Landsbyggefonden rimelig sikkerhed for sin fordring i prioritetsrækkefølgen, således at fondens risiko for tab minimeres, hvis boligen efterfølgende kommer på tvangsauktion.

En køber af fast ejendom kan efter realkreditloven almindeligvis få finansieret op til 80 pct. af ejendommens værdi med realkreditlån. Da det imidlertid forudsættes, at det rente- og afdragsfrie lån fra Landsbyggefonden skal have sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen, vil dette medføre, at lejer typisk kan få finansieret op til 50 pct. af købesummen med realkreditlån efter de almindelige gældende regler i realkreditloven. Dette betyder således, at realkreditlånet får sikkerhed i intervallet 0-50 pct. af købesummen, og det rente- og afdragsfrie lån får sikkerhed i intervallet 50-80 pct. af købesummen. De sidste 20 pct. af købesummen forudsættes finansieret ved egenbetaling, f.eks. i form af pengeinstitutlån.

Låntageren betaler i forbindelse med optagelse af det rente- og afdragsfrie lån i Landsbyggefonden et ekspeditionsgebyr til fonden, jf. den foreslåede § 75 r, samt tinglysningsafgift. Låntageren betaler desuden et gebyr til dækning af administrationsudgifter i forbindelse med fondens meddelelse af rykningstilsgagn.

#### *Ad den foreslåede § 96 m*

I § 96 m foreslås, at Landsbyggefonden afholder en række udgifter i forbindelse med salget, som ikke umiddelbart afholdes af salgssummen i forbindelse med den enkelte salgssrunde. Baggrunden herfor er, at udgifterne enten vedrører flere boliger end dem, som faktisk bliver solgt, eller der ikke aktuelt er en salgssum, hvoraf udgifterne kan afholdes. Det drejer sig om udgifter til udstykning eller opdeling af afdelingens ejendom, jf. den foreslåede § 75 m, som ikke

fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, det vil sige f.eks. opmåling af fællesarealer og fællesanlæg m.v.

Hertil kommer en række forgæves afholdte udgifter til vurdering, dækning af lejetab og administration, som ikke dækkes af en aktuel salgssum, fordi det forudsatte salg ikke blev gennemført.

Endvidere dækkes et eventuelt tab i forbindelse med salget.

Herudover dækkes eventuelle erstatninger og forholdsmæssige afslag for fejl og mangler ved det solgte. Endvidere dækker fonden en eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysninger om ejerskifteforsikring, samt udgifter til sælgers andel af ejerskifteforsikringen efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Efter gældende regler har en sælger af en fast ejendom som udgangspunkt et 20-årigt sælgeransvar for fejl og mangler ved det solgte. Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har sælger imidlertid mulighed for at frigøre sig fra det 20-årige ansvar ved at tilvejebringe en tilstandsrapport og oplysninger om en ejerskifteforsikring. Har køberen modtaget dette materiale inden købsaftalens indgåelse, kan køberen som udgangspunkt ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at der er fejl, som burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ved salg af en ejerlejlighed skal der både udarbejdes en tilstandsrapport for ejerlejligheden og for det tilhørende fællesareal. Herudover er det en betingelse for ordningens anvendelse, at sælgeren forpligter sig til at betale et beløb til køber, der svarer til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for ejerskifteforsikringen (hvis han tegner forsikringen).

Det forudsættes således, at sælger foretager en vurdering af, om det bedst kan betale sig at have et 20-årigt ansvar eller at betale udgiften til at frigøre sig fra det.

Køber kan vælge at tegne en ejerskifteforsikring. Vælger han dette, betaler sælger til køber et beløb svarende til mindst halvdelen af den samlede præmie for den tilbudte ejerskifteforsikring.

Almene ejendomme er kendetegnet ved et forholdsvis højt vedligeholdelsesniveau. Der er krav om udarbejdelse af 10-årige vedligeholdelsesplaner, og ejendomme med tilsagn fra 1986 er omfattet af Byggeskadedondens dækning og eftersyn. Hertil kommer, at lejerne kender den bolig, de køber, og at risikoen for et potentielt sælgeransvar generelt set ikke er stort. Det formodes derfor, at risikoen for sælgeransvar især