

Lovforslag nr. L 245. Fremsat den 12. marts 1992 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Ændring af prisfastsættelsesbestemmelserne for andele)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 361 af 25. juli 1985, som ændret ved § 4 i lov nr. 138 af 7. marts 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 7, ændres »kapitel VIII a« til: »kapitel 10«.

2. § 5, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes

des for ejendomme opført efter 31. december 1980.«

3. I § 5 indsættes efter stk. 2, som nye stykker:
»Stk. 3. Til de i stk. 2, anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a og d, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c, fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 5-11.

4. § 5, stk. 3, der bliver stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den del af indekslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indekslånet, i medfør af lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-4.«

5. I § 5, stk. 4 og 5, der bliver stk. 6 og 7, ændres »reglen i stk. 2« til: »reglerne i stk. 2-4«.

6. Efter § 5, stk. 5, der bliver stk. 7, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 8. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rente-

sikring, kan en andelshaver 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 stk. 2, litra a.«

Stk. 6-9 bliver herefter stk. 9-12.

7. § 5, stk. 9, der bliver stk. 12, affattes således:

»Stk. 12. Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en delvis garanti for lån i et pengeinstitut til dækning af den del af prisen, der betales for andelen, herunder værdien af forbedringer i lejligheden. Garantien ydes til 80 pct. af den del af prisen for andelen, der overstiger 40.000 kr. Det garanterede lån skal afdrages over 10 år og forfalder ved videre salg af andelen. Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån betrag-

tes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse brugsretten til boligen.«

8. § 6, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Har foreningen optaget indeksslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånet, i medfør af lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af indeksslån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juni 1992.

Stk. 2. § 1, nr. 6, træder dog i kraft den 1. april 1992.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget bygger på rapporten »Andelsboliger – prisfastsættelsesregler og finansiering«, der i april 1989 blev afgivet af en intern arbejdsgruppe i Boligministeriet, samt de høringssvar til rapporten, der er modtaget fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatrådet, Boligfondene SDS og Bikuben, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Økonomiministeriet.

Udgangspunktet for beregningen af den pris, der kan forlanges ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, er foreningens formue.

Efter forslaget opretholdes de nuværende 4 muligheder for ansættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue. Der vil snarest blive iværksat en undersøgelse for at få belyst anvendelsen og konsekvenserne af vurderingsmetode b) (den kontante handelsværdi). Belysningen vil omfatte vurderingens eventuelle afvigelse fra den offentlige vurdering i de ejendomme, der anvender metode b), baggrunden for anvendelse af metode b) fremfor den offentlige vurdering og erfaringerne med retstvister i forbindelse med anvendelse af metode b). Undersøgelsen afsluttes i juni 1994, hvorefter parterne frit kan vurdere behovet for en eventuel ændring af loven.

I den gældende lov er der ikke fastsat bestemmelser om, hvem der skal vurdere ejendommen, når denne ansættes til handelsværdien som udlejningsejendom. For at undgå omgåelse af prisfastsættelsesreglerne foreslås det, at vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Endvidere foreslås det, at vurderingen højst må være 18 måneder gammel.

Der hersker en del uklarhed om, hvordan den del af prioritetsgælden, der udgøres af realkreditlån, skal opgøres, når ejendommen ansættes til den aktuelle ejendomsværdi (§ 5, stk. 2, litra c). Det fastsættes derfor, at realkreditlån skal opgøres som obligationsrestgælden til kursværdi. Lånetyper, indeklån, skal opgøres som den indeksregulerede obligationsrestgæld til kursværdi. Der er tale om en ændring i forhold til Boligstyrelsens cirkulære af 21. april 1986

om prisfastsættelsesreglerne, hvor det er anført, at indeklån skal medtages med den indeksregulerede pantebrevsrestgæld. Ændringen bevirker, at ændringer i kurserne på indeklån – i lighed med ændringer i kurserne på andre lån – får betydning for prisfastsættelsen.

Ændringen medfører ændringer i andelsværdierne for andelshavere, hvis andelsbolig er finansieret med indeklån. Hvis kursniveaue for indeksoptioner på det tidspunkt, hvor indeklånet blev optaget, var højere end i dag, vil andelsværdien stige. Eksempelvis vil andelsværdien for en andelsbolig med den indeksreguleret pantebrevsrestgæld på 500.000 kr. stige med ca. 50.000 kr., hvis kursniveaue på tidspunktet for låneoptagelsen var 10 pct. højere end i dag.

Tilsvarende vil andelsværdien falde, hvis kursniveaue på tidspunktet for lånets optagelse var lavere end i dag.

Ved handelsværdien som udlejningsejendom (§ 5, stk. 2, litra b), foreslås foretaget en kontantvurdering. Handelsværdien som udlejningsejendom bliver således opgjort på samme måde som den offentlige kontantværdi. Dette indebærer, at foreningens gæld fratrækkes på samme måde, som ved anvendelse af den offentlige kontantværdi (litra c).

Ved de øvrige beregningsmetoder, anskaffelsessummen (litra a) og den prioriterede ejendomsværdi (litra d) optages prioritetsgælden som hidtil til pantebrevsrestgælden. Det er uden betydning, om der er tale om kontantlån eller almindelige obligationslån.

I den nævnte rapport blev det påpeget, at der var betydelige problemer omkring vurderingen af støttede andelsboliger ved 18. almindelige vurdering pr. 1. januar 1986. På denne baggrund har Boligministeriet haft en række drøftelser med Skatteministeriet. Disse drøftelser er resulteret i, at der fastsættes nye retningslinier for vurderingen af støttede andelsboliger fra og med 19. almindelige vurdering pr. 1. januar 1992. Der bliver herefter ved vurderingen taget hensyn til boligernes nedslidning. Endvidere vil de støttede andelsboliger ved fremtidige årsreguleringer blive reguleret efter en særskilt regulerings-sats. Endelig er der skabt mulighed for, at vurderingsmyn-

dighederne kan udsøge andelsboligforeningernes ejendomme ved hjælp af de registre, der anvendes ved vurderingen. Dermed skulle de vurderingsmæssige problemer vedrørende støttede andelsboliger være løst. De vurderingsmæssige ændringer nødvendiggør ikke ændringer i andelsboligloven.

Den 27. december 1991 blev der med hjemmel i § 56 a i lov om boligbyggeri påbudt en konvertering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, herved kan opstå situationer, hvor andelsværdierne udhules, som følge af, at der efter konvertering tinglyses en større pantebrevsrestgæld på ejendommen. For at imødegå dette, indeholder forslaget en bestemmelse, som giver andelshaveren mulighed for at få beregnet andelens værdi uden hensyntagen til den gennemførte konvertering.

Forslaget indebærer, at andelsboligforeningerne kan se bort fra den del af det nye låns pantebrevsrestgæld, der ligger over pantebrevsrestgælden på det gamle lån ved indfrielsen. Bestemmelsen gælder kun, når ejendommens værdi ansættes til anskaffelsesprisen (§ 5, stk. 2, litra a). For ejendomme, der er finansieret med kontantlån, vil den nye pantebrevsrestgæld efter konverteringen således blive forøget med forskellen mellem obligationsgælden til pari og den gamle pantebrevsgæld (kontantlånsrestgæld). Endvidere vil den nye pantebrevsrestgæld blive forøget med kurstabet på det nye lån (dvs. forskellen mellem den nye obligationsrestgæld til pari og kursværdien heraf) samt med transaktionsomkostningerne i forbindelse med konverteringen.

Som følge af forøgelsen af passiverne ved konverteringen vil foreningens formue blive reduceret.

Andelsboligforeningerne kan efter konverteringen se bort fra forøgelsen af passivernes værdi, dvs. nedenstående forskelsværdi. Forskelsværdien beregnes løbende i forhold til en fast pantebrevsrestgæld opgjort på indfrielsestidspunktet.

Eksempel: Kontantlån optaget til kurs 65 med en pantebrevshovedstol på godt 8 mio. kr. i 1981.

	Indfrielsestidspunktet:	10 år efter konverteringen:
Pantebrevsrestgæld	8 mio. kr.	8 mio. kr.
Nyt låns restgæld	12 mio. kr.	9 mio. kr.
Forskelsværdi . . .	4 mio. kr.	1 mio. kr.

Når ejendommens værdi anættes efter § 5, stk. 2, litra b, c og d, vil det nævnte problem ikke opstå. For så vidt angår litra b og c skal passiverne således op-

gøres som kursværdien af obligationsrestgælden, og denne vil ikke stige ved konverteringen.

Endelig kan litra d ikke benyttes for ejendomme opført efter 31.12.1980, og det er kun disse ejendomme, der er omfattet af konverteringen.

Endelig foreslås den nuværende bestemmelse om andelsboligforeningens lån eller garanti for lån til en erhvervelse af andelsbevis ændret til en ren garanti-bestemmelse. Da de gældende regler om beregningen af låne- eller garantibeløbet er komplicerede og vanskeligt forståelige, er det endvidere fundet hensigtsmæssigt at ændre beregningsreglerne.

Ved den foreslåede beregningsregel er der foretaget en afvejning mellem på den ene side den enkelte andelshavers interesse i at opnå den størst mulige garanti og på den anden side andelsboligforeningens interesse i at begrænse foreningens risiko for tab i tilfælde af misligholdelse af lånet.

Garantibestemmelsen kan ikke fraviges i foreningens vedtægter således, at foreningen ikke er forpligtiget til at yde garantien. Dette svarer til den nugældende retstilstand.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget medfører ikke øgede udgifter for det offentlige og heller ikke øget offentligt administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2

Opgørelsen af formuen efter anskaffelsesprisen svarer til de gældende regler.

Det foreslås, at handelsværdien ansættes kontant, og at der foretages en vurdering af en ejendomsmægler, der tillige er valuar, når formuen opgøres efter handelsværdien som udlejningsejendom. Endvidere foreslås, at vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel. Tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges

generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.

Det anføres, at ejendomsværdien kan forhøjes med 22 pct., når formuen opgøres efter den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981. Procentsatsen, der tidligere er offentliggjort af Bygge- og Boligstyrelsen i Statstidende, fremgår således nu direkte af loven.

Til nr. 3

Ændringen i stk. 3 er redaktionel. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 5, stk. 2, sidste punktum.

Efter forslaget's stk. 4 fastsættes det, hvorledes passiverne opgøres. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4 og 8

Ændringerne er en konsekvens af de med virkning fra 1. januar 1990 gennemførte ændringer af støtten til sanering og byfornyelse. Før disse ændringer bestod støtten til ikke-værdiførogende arbejder af rentebidrag og afdragsbidrag, der tilsammen dækkede den fulde ydelse på indekslånet. Støtten til disse arbejder benævnes nu ydelsesstøtte.

Til nr. 5

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 6

Forslaget indebærer, at andelsboligsforeninger, der anvender lovens § 5, stk. 2, (litra a), sikres samme nettoformue, som foreningen havde umiddelbart før konverteringen. Fremtidige stigninger i ejendomsværdierne samt forøgelse i andre aktivposter kommer således fortsat andelshaverne fuldt ud til gode.

Stigninger i de enkelte andeles værdi, som følge af at prioritetsgælden nedbringes gennem løbende betalinger af afdrag, vil imidlertid først kunne opnås, når det nye låns restgæld er nedbragt til den aktuelle pantebrevsrestgæld på det indfrieede lån på indfrielsestidspunktet.

Andelsboligforeninger, der anvender lovens øvrige bestemmelser (litra b, c og d), vil i praksis have den samme nettoformue før og efter konverteringen.

Der er ikke tale om en garantiordning, der sikrer andelshaverne en bestemt pris for deres andel. Det er til stadighed markedet og udviklingen i ejendomspriserne, der vil være afgørende for til hvilken pris, andelen kan afhændes.

Det vil som en note til det seneste regnskab for andelsboligforeningen, jf. lovens § 6, stk. 5, fremgå, hvorledes andelenes værdi opgøres. Den enkelte andelshaver vil på baggrund heraf kunne dokumentere andelenes værdi.

Andelsboligforeningen skal således fortsat opgøre foreningens nettoformue efter reglerne i § 5, stk. 2-4.

Til nr. 7

Efter gældende regler kan erhververen af en andelsbolig forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån til dækning af en del af prisen for andelen. Bestemmelsen gælder kun overdragelse af andele fra en andelshaver til en anden, og kun når der til andelsboligen er knyttet retten til en bolig.

Lånet eller garantien skal efter gældende regler udgøre det laveste af følgende to beløb:

- Prisen for andelen med fradrag af de beløb svarende til samme procentuelle del af andelenes nuværende værdi, som overdragerens kontante udbetaling udgjorde af værdien, da han erhvervede andelen.
- 80 pct. af den del af prisen for andelen, der overstiger 20.000 kr.

Efter forslaget ændres bestemmelsen til en ren garantibestemmelse.

Garantibestemmelsen kan ikke fraviges i foreningens vedtægter. Det svarer til den gældende retstilstand, jf. afsnit 12 i Boligstyrelsens cirkulære af 21. januar 1981 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

For at opnå en forenkling af reglerne foreslås beregningsregel a ophævet. Det medfører, at andelshaveren i tilfælde, hvor der er sket en væsentlig stigning i ejendommens værdi eller betalt væsentlige afdrag på prioritetsgælden, vil få ret til et større lån end efter de gældende regler. For at kompensere for dette foreslås der derfor en vis stramning af beregningsregel b. Bundgrænsen på 20.000 kr. foreslås således forhøjet til 40.000 kr.

Efter forslaget skal andelsboligforeningen garantere for 80 pct. af den del af andelenes pris, der overstiger 40.000 kr. Værdien af forbedringer i lejligheden indgår som hidtil i beregningen af garnatibeløbet.

Beregningsreglen kan belyses med følgende eksempler, hvor det er forudsat, at der er tale om 10 ens boliger, og at ejendomsværdien udgør 6 mill. kr.:

Eksempel 1

Andel af ejendomsværdi	600.000 kr.
Andel af foreningens lån (80 pct.)	480.000 kr.
Andelsindskud	120.000 kr.

Garanti: 80 pct. af (120.000 kr. – 40.000 kr.) =
64.000 kr.

Eksempel 2

Andel af ejendomsværdi 600.000 kr.
Andel af foreningens lån (50 pct.) 300.000 kr.
Andelsindskud 300.000 kr.
Garanti: 80 pct. af (300.000 kr. – 40.000 kr.) =
208.000 kr.

Eksempel 3

Andel af ejendomsværdi 600.000 kr.
Andel af foreningens lån (0 pct.) 0 kr.
Andelsindskud 600.000 kr.
Garanti: 80 pct. (600.000 kr. – 40.000 kr.) =
448.000 kr.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

1. I § 2, stk. 7, ændres »kapitel VIII a« til: »kapitel 10«.

§ 2. — — —

Stk. 7. Bestemmelserne i stk. 1-2 og stk. 6, gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel VIII a*) i lov om boligbyggeri.

2. § 5, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.«

3. I § 5 indsættes efter stk. 2, som nye stykker:
»Stk. 3. Til de i stk. 2, anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a og d, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c, fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 5-11.

4. § 5, stk. 3, der bliver stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den del af indekslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indekslånet, i medfør af lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-4.«

5. I § 5, stk. 4 og 5, der bliver stk. 6 og 7, ændres »reglen i stk. 2« til: »reglerne i stk. 2-4«.

6. Efter § 5, stk. 5, der bliver stk. 7, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 8. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver 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 stk. 2, litra a.«

Stk. 6-9 bliver herefter stk. 9-12.

7. § 5, stk. 9, der bliver stk. 12, affattes således:

»Stk. 12. Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en delvis garanti for lån i et pengeinstitut til dækning af den del af

prisen, der betales for andelen, herunder værdien af forbedringer i lejligheden. Garantien ydes til 80 pct. af den del af prisen for andelen, der overstiger 40.000 kr. Det garanterede lån skal afdrages over 10 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.«

§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 5. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
 - b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdien (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6 A i dagældende lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et af boligministeren fastsat procenttillæg svarende til værdistigningen i perioden 1. april 1981 til 31. december 1985. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1989.

Til beløbene under a), c) og d) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 3. Den del af indekslån, hvortil der ydes afdragsbidrag i medfør af lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbed-

ring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2.

Stk. 4. Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, kan en andelshaver uanset reglen i stk. 2 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk. 5. Uanset reglen i stk. 2 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri og finansieret med indekslån.

Stk. 6. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 7. Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Stk. 8. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Stk. 9. Erhververen kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for lån til dækning af prisen med fradrag af et beløb svarende til samme procentuelle del af andelens nuværende værdi, som overdragerens kontante udbetaling udgjorde af værdien, da han erhvervede andelen. Lånet eller garantien ydes til den del af beløbet, der overstiger 20.000 kr., samt til 80 pct. af resten. Lånet forrentes med sædvanlig bankrente; det afdrages over 10 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse med renter og afdrag på lånet eller det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift.

8. § 6, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Har foreningen optaget indekslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indekslånet, i medfør af lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af de indekslån, hvortil der ydes den

nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.«

§ 6. — — —

Sik. 6. Har foreningen optaget indekslån, hvortil der ydes afdragsbidrag i medfør af lov

om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af den del af indekslån, hvortil der ydes afdragsbidrag, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.

Bilag 2**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber***Folketingsåret 1978-79:*

Sp. 5476, 6787, 11237, 11594.

A. 2385, B. 1009, C. 577.

Loven stadfæstet 8. juni 1979 (Lov nr. 239).

Folketingsåret 1980-81:

Sp. 65, 442, 1006, 1382.

A. 199, B. 71, C. 41.

Loven stadfæstet 5. november 1980 (Lov nr. 486).

Folketingsåret 1981-82:

Sp. 374, 674, 2905. 2959.

A. 199, B. 129, C. 103.

Loven stadfæstet 17. marts 1982 (Lov nr. 80).

Folketingsåret 1982-83:

Sp. 9508, 10091, 11006, 11280 (Fortryk).

Loven stadfæstet 25. maj 1983 (Lov nr. 194).

Folketingsåret 1984-85:

Sp. 5618, 9581, 9932.

Loven stadfæstet 22. maj 1985 (Lov nr. 206).