

Til lovforslag nr. L 84. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 22. februar 1996

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og realkreditloven

(Ændring af vilkårene for private andelsboliger m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt. To af udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå er optrykt som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Kommunernes Landsforening,
Sammenslutningen af private ejer- og andelsboligforeninger i Danmark og
Værløse Kommune.

Der er af boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Boligministeren har i relation til kriterierne for opnåelse af særlig driftsstøtte (andelsboligbidrag) over for Boligudvalget oplyst, at der ved udmøntning i bekendtgørelsesform af kriterierne vil ske en ændring i forhold til de under punkt III i lovforslagets bemærkninger (s. 4-5) anførte.

Det vil således blive fastlagt, at kriterium b, hvorefter boligerne ikke må have været udbudt med angivelse af nogen minimumspris, ikke vil gælde for boliger, der er udbudt til salg inden lovforslagets fremsættelsesdato, dvs. inden

den 29. november 1995, og som fortsat er udbudt ved ansøgningen om støtte.

Baggrunden for de påtænkte ændringer er, at man ikke ønsker at afskære de boliger, der måtte have været udbudt igennem længere tid, og hvor andelshaver - for at afsætte boligen - har været villig til at acceptere et nedslag i overdragelsessummen, fra at opnå driftsstøtte.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Fremskridtspartiets medlem) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag

Af boligministeren, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1

1) Før nr. 1 indsættes som nye numre:
»01. I § 62 h, stk. 1, indsættes efter »støtte«: »i medfør af § 62 d, stk. 1,«.

02. I § 62 h, stk. 3, udgår »indekslånet« og »lånets«, og i stedet indsættes: »indekslånene« og »lånenes«.

03. § 62 h, stk. 4, ophæves.«

2) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af § 63, stk. 3, 1. pkt., udgår »den 1. januar 1996«.

3) I det under nr. 4 foreslåede § 63 b, stk. 2, 2. pkt., ændres »En statsautoriseret ejendoms-mægler« til: »En ejendomsformidler efter lov om omsætning af fast ejendom«.

4) Det under nr. 5 foreslåede § 64 a, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for nominallån optaget til finansiering af udgifter til

- 1) opretningsarbejder i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 1986,
- 2) udbedring af byggeskader i andelsboligforeninger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 1986, og
- 3) ekstraordinære renoveringsarbejder i andelsboligforeninger opført med offentlig støtte efter denne lov eller tidligere boligbyggerilove.«

Til § 2

5) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af § 5, stk. 12, affattes 1. og 2. pkt. således:

»Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af den del af prisen, der betales for andelen i foreningens formue. Garantien ydes til 60 pct. af den del af prisen for andelen i foreningens formue, der overstiger 40.000 kr.«

Til § 4

6) I stk. 2 ændres »den 1. januar 1996« til: »dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende«.

Bemærkninger

Til nr. 1

Den under nr. 01 foreslåede ændring er af redaktionel karakter. Det tydeliggøres herved, at de udgifter, der kan finansieres efter bestemmelsen i boligbyggerilovens § 62 h, dels er bygningsejerens eget bidrag på 5 pct. af udgifterne

til udbedring af byggeskadearbejderne, dels er Byggeskadefondens andel på 95 pct. af udgifterne til udbedring af byggeskadearbejderne.

Den under nr. 02 foreslåede ændring indebærer, at der gives mulighed for, at bygnings-ejerens eget bidrag kan finansieres med indeklån mod kommunal garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Det her omhandlede indeklån har efter lovens § 62 h, stk. 2, pantesikkerhed forud for det indeklån, som fonden kan optage efter lovens § 62 h, stk. 2.

Forslaget under nr. 02 skal desuden ses i sammenhæng med ændringsforslag nr. 4 vedrørende støttede private andelsboligforeninger, hvortil der er ydet tilsagn før 1. juli 1986.

Det bemærkes, at det er frivilligt for kommunerne, om de vil yde garanti for de her omhandlede lån. Der er således ikke herved tilsigtet kommunale merudgifter.

Den under nr. 03 foreslåede ændring skyldes, at bestemmelsen må anses for overflødig under henvisning til, at Byggeskadefonden betaler samtlige ydelser på det lån, der optages til finansiering af de 95 pct. af byggeskadeudbedringen.

Til nr. 2

Det foreslås, at uudnyttet bevillingskvote fra finansåret 1995 samt overført bevillingskvote fra tidligere finansår bortfalder ved bestemmelsens ikrafttrædelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Bestemmelsen er foreslået at træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, jf. ændringsforslag nr. 6.

Til nr. 3

Det foreslås, at erklæringen om, at en andelsboligforening opfylder betingelserne for andelsboligbidrag, skal afgives af en ejendomsformidler som defineret i kapitel 3 i lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom.

Kredsen af ejendomsformidlere omfatter registrerede ejendomsrådgivere, advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven samt pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber.

Det vurderes, at der med denne afgrænsning skabes den fornødne sikkerhed for erklærin-

gens rigtighed, jf. at erklæringen er helt central for støttebevillingen, idet der ikke efterfølgende foretages nogen konkret behovsvurdering af de enkelte ansøgere.

Til nr. 4

Det foreslås, at der til følgende arbejder i støttede private andelsboligforeninger gives adgang til realkreditfinansiering med nominallån med kommunal garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi:

For det første til arbejder, som Byggeskade-fonden ikke har fundet opfyldte betingelserne for at opnå dækning i henhold til bekendtgørelse nr. 121 af 21. februar 1995 om skadesdækning fra Byggeskade-fonden (opretningsarbejder i form af arbejder, der ikke er dækningsberettigede efter skadesdækningsbekendtgørelsen). Der er alene tale om andelsboligforeninger, der er opført med tilsagn efter 30. juni 1986.

For det andet til byggeskadearbejder i andelsboligforeninger opført med tilsagn før 1. juli 1986.

For det tredje til ekstraordinære renoveringsarbejder i andelsboligforeninger opført med støtte efter boligbyggerilovgivningen.

For alle tre typer af arbejder er det fundet nødvendigt, bl.a. ud fra hensynet til at bevare bygningerne, at give mulighed for denne form for realkreditfinansiering. Dette skyldes, at andelsboligforeningen på grund af den oprindelige finansiering typisk ikke har mulighed for at optage realkreditlån til finansiering af disse arbejder inden for 80 pct. af ejendomsværdien.

Samtidig indebærer forslagene, at der tilvejebringes ensartede finansieringsmuligheder, uanset på hvilket tidspunkt der er opnået støtte til andelsboligforeningerne.

Denne udvidede låneadgang skønnes ikke at tilgodese andelshaverne urimeligt. Andelsboligforeningen, det vil sige andelshaverne, skal således betale ydelserne på lånet uden rentefradragsmulighed, idet lånet optages af foreningen og ikke af den enkelte andelshaver. Dertil kommer, at det er overladt til kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering at bestemme, om kommunen vil yde garanti for den del af lånet, der overstiger 80 pct. af ejendommens værdi.

Det bemærkes i den forbindelse, at der for det almennyttige boligbyggeri i lovens § 52, stk. 2, er adgang til at finansiere udgifter til ekstraordinære renoveringsarbejder med indeklån.

De her foreslåede ændringer indebærer fortsat, at der i realkreditloven bliver mulighed for en hertil svarende lånefinansiering, idet der i lovforslagets § 3, nr. 1, vedrørende realkreditlovens § 28, stk. 5, henvises til § 64 a, stk. 1.

Det bemærkes, at der er tale om en frivillig ordning for kommunerne, og at der derfor ikke hermed er tilsigtet kommunale merudgifter.

Til nr. 5

Det foreslås, at der i 1. pkt. tilføjes »delvis« foran dækning. Med ændringsforslaget præciseres, at der ikke ydes garanti for hele overdragessummen, men kun for den del, som er nærmere afgrænset i bestemmelsens 2. pkt.

Endvidere foreslås yderligere en begrænsning i selve beregningsgrundlaget, derved at garantien alene skal beregnes af den del af prisen, der betales for selve andelen i foreningens formue. Det vil sige, at det bliver den regnskabsmæssige andelsværdi, som bliver udgangspunktet ved beregningen. Herved opnås, at der ikke længere skal ydes garanti vedrørende den del af overdragessummen, som er et individuelt tillæg som følge af boligens særlig gode vedligeholdelsesstand.

Ændringen foreslås i forlængelse af, at det i lovforslagets § 2, nr. 2, er foreslået, at værdien af forbedringer i lejligheden udgår af beregningsgrundlaget. Baggrunden for ændringsforslaget er, at det derved undgås, at foreningen stiller garanti for en finansiering, som rækker ud over det finansierede godes restlevetid.

Da samme synspunkt gør sig gældende, for så vidt angår særligt tilpasset inventar i boligen, udgår værdien heraf også af beregningsgrundlaget.

Da afskrivningsperioden vedrørende vedligeholdelse og inventar ikke må formodes at være længere end den, der er vedrørende forbedringsarbejder, bør der heller ikke ydes garanti for finansiering af en særlig god vedligeholdelsestilstand eller særligt tilpasset inventar.

Til nr. 6

Bestemmelsen i lovforslagets § 1, nr. 2, om bortfald af opsamlet bevillingskvote fra tidligere år foreslås at træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Det samme foreslås for § 2, der vedrører andelsboligforenin-

gernes garantiforpligtelse, samt opgørelse af formue og gæld efter en påbudt konvertering.

Den øvrige del af lovforslaget foreslås fortsat at træde i kraft den 1. april 1996, jf. lovforslagets § 4, stk. 1.

Hans Peter Baadsgaard (S) fmd. Jytte Madsen (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Jytte Wittrock (S) Villy Søvndal (SF) Jørgen Estrup (RV) Keld Albrechtsen (EL)

Sonja Albrink (CD) Pia Larsen (V) Bodil Thrane (V) Erling Oxdam (V)

Jens Hald Madsen (V) John Vinther (KF) Gitte Seeberg (KF) Kai Dige Bach (KF)

Kirsten Jacobsen (FP) nfmd.

Dansk Folkeparti havde ikke medlemmer i udvalget.

Bilag

Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 11:

Hvilke løsninger kan ministeren foreslå for at imødegå det problem, at købere af ældre andele, der jo stiger i værdi, er henvist til bankfinansiering – med risiko for, at disse andele bliver svære at afhænde?

Svar:

Jeg kan til det rejste spørgsmål oplyse, at problemstillingen indgik i det arbejde, som udvalget vedrørende de støttede private andelsboligers vilkår udførte.

Af den afgivne redegørelse fremgår således, at det må lægges til grund, at andelsværdierne – og dermed overdragelsessummerne – i såvel nybyggede som traditionelle andelsboliger vil være stigende i de følgende år som følge af de stadigt større friværdier i foreningernes ejendomme. I takt med at andelsværdierne stiger, stiger samtidig behovet for en tilfredsstillende finansiering af andelene.

På den baggrund overvejede udvalget, om der kan findes løsninger med henblik på at forbedre finansieringsmulighederne i forbindelse med køb af en andelsbolig.

Som det også fremgår af min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 3, blev mulighederne for realkreditfinansiering af andele overvejet.

Realkreditsystemet forudsætter, at der ydes lån mod pant i låntagerens ejendom. Da en andelshaver ikke ejer en bestemt del af ejendommen, har denne imidlertid ikke mulighed for at give realkreditinstituttet pant i ejendommen som sikkerhed for lånets tilbagebetaling.

Af samme besvarelse fremgår endvidere, at der efter de gældende regler eksisterer en mulighed for, at en andelshaver kan opnå en indirekte form for realkreditfinansiering. Dette sker ved, at foreningen optager lånet og videreudlåner beløbet til andelshaveren. Der henvises til udvalgets redegørelse side 167-168.

Herudover har man overvejet, om mulighederne for finansiering med banklån kan forbedres i kraft af bedre muligheder for at stille sikkerhed for lånet

I dag er der i andelsboliglovens § 5, stk. 12, en bestemmelse, hvorefter en erhverver af en andel kan forlange, at foreningen yder garanti for lån i et pengeinstitut til delvis dækning af overdragelsessummen.

Efter ønske fra blandt andet Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er foreningernes garantiforpligtelse i medfør af bestemmelsen søgt begrænset i L 84.

På den baggrund har det været overvejet, hvilke andre former for sikkerhedsstillelse erhververen i stedet kan anvende.

ABF har peget på en løsning, hvorefter det i andelsboligloven fastsættes, at foreningens pligt til at yde garanti for overdragelsessummen bortfalder, når foreningen i sine vedtægter åbner mulighed for pantsætning af andele.

Det fremgår af redegørelsen side 93-95, at den eneste form for sikkerhedsstillelse ved individuel låneoptagelse, der kan peges på – ud over den lov hjemlede garanti – er pantsætning af andelen.

De fleste vedtægter indeholder i dag forbud mod pantsætning af enkelte andele. Der er imidlertid intet i lovgivningen, som hindrer en forening i at ændre vedtægterne, således at der åbnes mulighed for pantsætning. ABF har da også oplyst, at der rent faktisk er en række foreninger – især nybyggede – som i vedtægterne giver en erhverver af en andel mulighed for at pantsætte andelen.

Jeg er af den opfattelse, at garantiordningen med den solidariske forpligtelse også skal opretholdes fremover, men med de tilpasninger, som følger af L 84, fordi fællesskabet er et vigtigt element ved andelsboligformen.

Som nævnt anvendes pantsætning af andelen i dag især i nybyggede andelsboligforeninger. Pantsætningen fungerer ifølge det oplyste

uden problemer gennem en vedtægtsmæssig regulering.

Jeg er imidlertid opmærksom på, at de stigende overdragelsessummer på længere sigt kan gøre det vanskeligt for købere af andele at tilvejebringe den fornødne finansiering. Jeg vil derfor i den kommende tid følge udviklingen for blandt andet at få et indtryk af, i hvilken udstrækning andelsboligforeningerne fremover vil optage realkreditlån med henblik på videreudlån til en erhverver af en andel. Herudover vil jeg, hvis der viser sig behov herfor, overveje at lovgive om pantsætning af andele.

Spørgsmål 12:

Vil ministeren indføre krav om, at kun en del af byggearbejderne i forbindelse med opfø-

relse af støttede private andelsboliger kan udføres af bygherrens egne ansatte? Og vil ministeren sikre, at der i givet fald fastsættes et maksimum herfor?

Svar:

Jeg har overvejet reglerne for opførelse af private andelsboliger i eget regi og kan oplyse, at der ved en administrativ ændring af § 31, stk. 1, i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 985 af 14. december 1993 om støttet byggeri med senere ændringer vil blive fastsat en overgrænse, således at kommunalbestyrelsen kun kan godkende, at *indtil 60 pct.* af byggearbejderne udføres af bygherrens egne ansatte.