

Lovforslag nr. L 84. Fremsat den 29. november 1995 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

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.)

§ 1.

I lov om boligbyggeri, jf. lovekøntgørelse nr. 668 af 4. august 1995, foretages følgende ændringer:

1. § 63, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Støtte kan gives til opførelse af indtil 1.200 andelsboliger i finansåret 1996. Fordeelingen af bevillingskvoten til kommunerne foretages af boligministeren.«

2. § 63, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Uudnyttet bevillingskvote fra finansåret 1995 samt overført bevillingskvote fra tidligere finansår bortfalder den 1. januar 1996. Meddeles der i finansåret 1996 ikke tilsagn til det i stk. 2 anførte antal boliger, overføres et hertil svarende antal boliger til finansåret 1997.«

3. § 63 a, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 2,500 pct. af den regulerede bogførte hovedstol for boliger med tilsagn efter den 31. marts 1996.«

4. Efter § 63 a indsættes som ny paragraf:

»§ 63 b. Boligministeren kan i perioden 1. april 1996 til 31. marts 1997 på statskassens vegne give tilsagn om tilskud til nedbringelse af boligafgiften i andelsboliger opført efter lov om boligbyggeri med tilsagn i perioden 1. ja-

nuar 1989 til 31. december 1995. Tilsagn kan gives indenfor en samlet ramme for et årligt driftstilskud på 5 mill. kr.

Stk. 2. Tilskud kan ydes til andelsboligforeninger, hvor der er konstateret så alvorlige økonomiske vanskeligheder, at disse vil kunne hindre foreningens videreførsel. En statsautoriseret ejendomsmægler afgiver erklæring om, at betingelserne for tilsagn om tilskud er opfyldt.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 ydes som en løbende driftsstøtte i form af andelsboligbidrag til andelsboligforeningen.

Stk. 4. Andelsboligbidraget fastsættes som et årligt beløb pr. m² støtteberettiget areal i den enkelte andelsboligforening. De første 8 år efter støttetildelingen udbetales 100 pct. af det fastsatte beløb. Fra det 9. til det 12. år aftrappes andelsboligbidraget årligt med 20 pct. af det oprindeligt fastsatte bidrag, således at støtteudbetalingen ophører i det 13. år.

Stk. 5. Andelsboligbidrag, der som følge af aftrapningen kommer til at udgøre mindre end 500 kr. halvårligt, bortfalder helt.

Stk. 6. Andelsboligbidraget udbetales 2 gange årligt umiddelbart forud for forfaldsdagen for terminerne for indeksbelåningen. Første udbetaling finder sted ved den førstkommande termin efter tilsagnsdatoen.

Stk. 7. Boligministeren kan helt eller delvist bringe betaling af andelsboligbidrag til ophør, såfremt andelsboligforeningens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet ta-

ler derfor, herunder at der indtræder en stigning i handelspriserne for andelsboliger.

Stk. 8. Andelsboligforeningen skal på forlangende give boligministeren alle nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold.

Stk. 9. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1-8 nævnte forhold, herunder de nærmere regler for andelsboligbidragets beregning.«.

5. Efter § 64 indsættes som ny paragraf:

»§ 64 a. Udover den i § 62 h, stk. 3, omhandlede garanti kan kommunalbestyrelsen yde garanti for nominallån optaget til finansiering af udgifter til udbedring af ekstraordinære byggeskader i andelsboliger opført med tilsagn før 1. juli 1986. Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 51, 2. og 3. pkt.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af byggeskadernes omfang og de med udbedringen heraf forbundne udgifter.«.

6. I § 66 a, 1. pkt., indsættes efter »rentebidrag«: », andelsboligbidrag«.

7. I § 89 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Administrationen af den i § 63 b omhandlede tilskudsordning foretages af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.«.

Stk. 3-4 bliver herefter stk. 4-5.

8. I § 93, stk. 1, indsættes efter nr. 5, som nyt nummer:

»6) § 63 b, stk. 9, jf. stk. 1 og 2, om afgivelse af erklæring om opfyldelse af betingelserne for tilsagn, og om at tilskuddet ikke anvendes efter dets formål,«

Nr. 6-7 bliver herefter nr. 7-8.

§ 2.

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 917 af 10. november 1994, som ændret ved § 4 i lov

nr. 306 af 17. maj 1995, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 8, affattes således:

»*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 den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selve omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.«.

2. § 5, 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 garanti for lån i et pengeinstitut til dækning af den del af prisen, der betales for andelen, bortset fra værdien af forbedringer i lejligheden. Garantien ydes til 60 pct. af den del af prisen for andelen, der overstiger 40.000 kr. Det garanterede lån skal afdrages over 15 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.«.

§ 3

I realkreditloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 802 af 5. oktober 1995, foretages følgende ændring:

1 § 28, stk. 5, indsættes som 3. punktum:

»Til det i § 64 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri nævnte formål kan der ydes lån ud over en lånegrænse på 80 pct. mod garanti fra kommunalbestyrelsen for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse.«.

§ 4.

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 1996, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 63, stk. 3, 1. pkt., i lov om boligbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 2, og § 2 træder dog i kraft den 1. januar 1996.

Stk. 3. Bestemmelsen i § 63 a, stk. 2, i lov om boligbyggeri bevarer sin gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der er givet tilsagn om støtte inden udgangen af 1995.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og indhold

Lovforslaget indeholder en række elementer til forbedring af vilkårene for de støttede private andelsboliger. Baggrunden er det kraftige fald i efterspørgslen efter boligformen de seneste år, der for et antal eksisterende boliger har indebåret økonomiske problemer, og som for nybyggeriet har medført en væsentligt reduceret byggeaktivitet.

Andelsboligen som boligform besidder en række særlige karakteristika, herunder særligt fællesskabs-elementet, i forhold til lejeboliger og ejerboliger og benævnes derfor ofte som »boligformen midt i mellem«. Støttede andelsboliger er samtidig særligt efterspurgt af ældre, formentlig bl.a. på grund af muligheden for fællesskab, tryghed og moderne udstyr. Dette er også kommet til udtryk i henvendelser fra ældreorganisationer.

Lovforslaget skal derfor også ses som udtryk for et ønske om at bibeholde den støttede andelsbolig som et tilbud på boligmarkedet via opretholdelsen af et vist nybyggeri.

Hovedgrundlaget for forslaget er redegørelsen »De støttede private andelsboligers vilkår«, der blev afgivet i juni 1995 af Udvalget vedrørende de private andelsboligers vilkår. Udvalget blev nedsat af den daværende boligminister i juni 1994 og har haft deltagelse af Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg kommuner, Finansministeriet, Økonomiministeriet, Socialministeriet, Skatteministeriet, Finanstilsynet, Boligministeriet, Bygge- og Boligstyrelsen, Realkreditrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation og Boligselskabernes Landsforening.

Der er ikke i udvalget opnået enighed om konkrete forslag, men udvalget peger i redegørelsen på en række problemer for de støttede private andelsboliger, dels for så vidt angår de økonomiske vilkår, dels omkring byggeskader m.v.

Lovforslaget indeholder 5 delelementer:

I. En forøget offentlig støtte til det fremtidige nybyggeri af støttede private andelsboliger.

II. En reduktion af den årlige kvote for nybyggeriet af støttede private andelsboliger, herunder en afskaffelse af overførselsadgangen for uudnyttet kvote (dog undtaget overførsel fra 1996 til 1997) og bortfald af opsamlet uudnyttet kvote fra tidligere år.

III. Statslig driftsstøtte til særligt problemramte eksisterende støttede private andelsboligforeninger.

IV. Hjemmel for kommunerne til at garantere for lån til byggeskader samt tilhørende hjemmel i realkreditloven til udstedelse af byggeskadelån.

V. Ændring af andelsboligforeningernes garanti-forpligtelse.

Udover de nævnte elementer påtænkes der i bekendtgørelsesform gennemført en stramning af vilkårene for stiftelse af andelsboligforeningen og rådgivning, særligt med henblik på en forbedring af kvaliteten i nybyggeriet, jf. nærmere herom under pkt. VI.

I og II. Forøget offentlig støtte til nybyggeriet og reduceret årlig kvote

Det konstateres i den ovennævnte redegørelse, at de støttede andelsboligers konkurrenceevne er væsentligt forringet de seneste 5 år, særligt i forhold til ejerboligen. Som hovedårsager hertil peges på prisfaldet i ejerboligsektoren, den gradvise reduktion af den offentlige støtte til nybyggeri fra 1989 til 1993 (fra en beboerbetalning for boliger med tilsagn i 1988 på 2,4 pct. halvårligt af den regulerede hovedstol til en beboerbetalning for boliger med tilsagn i 1993 og senere på 2,807 pct. halvårligt) samt den store tilvækst af andelsboliger de seneste 10 år.

For at forbedre nybyggeriets konkurrenceevne og dermed fremme efterspørgslen foreslås det at reducere beboerbetalingen fra de nugældende 2,807 pct. af den regulerede hovedstol halvårligt til 2,500 pct. Beboerbetalingen føres dermed tilbage til et niveau, der stort set svarer til niveauet i 1989, hvor beboerbetalingen var fastsat til afdraget (2,4 pct. halvårligt af hovedstolen) plus 5 pct. af renterne på indeklånet.

For at modvirke den stigning i de offentlige udgifter til støtte, som en reduceret beboerbetalning isole-

ret set medfører, foreslås samtidig en reduktion af den årlige kvote fra de nugældende 3.000 boliger til 1.200 boliger. Uanset den forventede stigning i efterspørgslen på grund af reduktionen i beboerbetalingen, forventes denne reduktion af kvoten ikke - i lyset af den nuværende byggeaktivitet - at medføre nogen væsentlig begrænsning i byggeaktiviteten. Der er således opgjort pr. 1. oktober 1995 kun registreret knap 600 tilsagn i 1995.

Samtidig foreslås det at fjerne den hidtidige adgang til at overføre uudnyttet kvote fra et finansår til efterfølgende finansår, ligesom muligheden for at genbevile bortfaldne tilsagn afgivet i tidligere finansår også foreslås afskaffet. Dette forslag skal særligt ses i lyset af de styringsproblemer, som denne overførselsadgang kan medføre. Den lave efterspørgsel de seneste år, og den kumulative effekt, som er indbygget i overførselsadgangen, har således medført, at der blev overført godt 3.700 boliger fra 1994 til 1995, således at den samlede disponible kvote i 1995 - med tillæg af årets kvote - har været på godt 6.700 boliger.

Idet loven først foreslås at træde i kraft den 1. april 1996, dvs. 3 måneder inde i finansåret, og idet det må forventes, at bygherrer m.v. i dele af landet skal have tid til at justere kapaciteten til de nye forbedrede vilkår, foreslås det dog, at der åbnes mulighed for overførsel af uudnyttet kvote fra 1996 til 1997.

I sammenhæng med en afskaffelse af fremtidig overførsel af kvote foreslås det, at den nævnte opsamlede kvote på godt 6.700 boliger (med fradrag af forbrugt kvote i 1995) bortfalder fuldstændigt pr. 1. januar 1996, således at den nye støtteordning startes uden opsparet kvote. Idet bestemmelserne om kvoten for 1996 først træder i kraft pr. 1. april 1996, indebærer bortfaldet, at der ikke kan afgives tilsagn om støtte til privat andelsboligbyggeri i de første 3 måneder af 1996. Da fordelingen af årets kvote som hidtil agtes foretaget af boligministeren, betyder ændringen i praksis alene et stop for afgivelse af tilsagn på 1/2 måned, idet årets kvote sædvanligvis først udmeldes medio februar måned.

Det eksisterende kvotestyringsprincip, hvorefter kvoten fordeles på grundlag af en prioritering af indmeldte ønsker i forhold til en samlet vurdering af en række forhold i kommunerne, foreslås opretholdt uændret (det såkaldte PRIO-system). I andelsboligudvalgets redegørelse peges på muligheden af at overgå til et såkaldt »færgereservationsprincip« ved kvotestyringen, hvorefter de kommuner, der melder først ind, også tilgodeses først. I lyset af, at der forventes en efterspørgsel på et niveau omkring eller over den foreslåede kvote på 1.200 boliger, vurderes

det dog som mest hensigtsmæssigt, at der fortsat sker en fordeling til kommunerne ud fra mere objektive kriterier.

III. Statslig driftsstøtte til problemramte andelsboligforeninger

Den faldende efterspørgsel efter støttede andelsboliger har medført salgsproblemer i mange dele af landet med deraf følgende økonomiske problemer for en række foreninger.

Det er imidlertid meget vanskeligt at belyse/dokumentere det reelle omfang af problemramte foreninger, bl.a. fordi der ikke sker nogen form for offentlig registrering ved salg af andelsboliger, og fordi de støttede andelsboliger i driftsfasen ikke er underlagt offentligt tilsyn. Samtidig må det gælde, at eksistensen af salgsvanskeligheder og deraf følgende tab for andelshavere ikke i sig selv er en tilstrækkelig begrundelse for at indføre en særlig støtteordning, jf. også de tab, som er realiseret i ejerboligsektoren i de senere år.

Imidlertid er en række foreninger antageligt kommet særligt i klemme på grund af den gradvise reduktion af den offentlige støtte til nybyggeri fra 1989 til 1993, og der foreslås derfor indført en særlig statslig driftsstøtteordning omfattende disse foreninger. For at sikre, at det kun er reelt problemramte andelsboligforeninger, der omfattes af ordningen, påtænkes det indført som et krav for opnåelse af støtte, at andelsboligforeningen kan dokumentere salgsproblemer. De nærmere krav for opnåelse af støtte påtænkes fastlagt ved ændring af bekendtgørelse om støttet byggeri, men kan skitseres som følger:

Salgsproblemerne skal omfatte mindst 12,5 pct. af boligerne i foreningen. Dermed er der taget hensyn til det forhold, at en del af de eksisterende foreninger er på kun 8 boliger (enkelte på kun 6 boliger), idet disse foreninger dermed vil kunne opnå støtte, hvis en enkelt bolig ikke kan afhændes. Det er disse foreninger, der må vurderes som de mest sårbare overfor økonomiske problemer som følge af salgsvanskeligheder. For foreninger med 9-16 boliger vil der skulle være mindst 2 boliger med salgsvanskeligheder, for foreninger med 17-24 boliger mindst 3 boliger, foreninger med 25-32 boliger mindst 4 boliger, osv.

Salgsproblemer vil imidlertid kunne have sammenhæng med den pris, der forlanges for en bolig, og den periode, boligen har været sat til salg af en andelshaver. For at sikre, at en andelsboligforening ikke kan »påvirke« omfanget af salgsproblemer, skal følgende betingelser være opfyldt:

- a) Boligerne (boligen) skal have været udbudt i en periode på gennemsnitligt 3 mdr., idet den enkelte bolig skal have været udbudt i mindst 1 måned.

Dermed tages der hensyn til den situation, hvor eksempelvis én bolig har været sat til salg gennem en lang periode, mens en anden kun nyligt er sat til salg.

- b) Boligerne (boligen) må ikke have været udbudt med angivelse af nogen minimumspris.
 c) Der må ikke være indkommet købstilbud i salgsperioden, der ligger over 50 pct. af andelshaverens eget indskud.

Vedrørende b) skal boligen udbydes med angivelse af fuld andelsværdi, værdi af forbedringer m.v. Der må blot ikke ved udbuddet angives en minimumspris for andelen, idet andelshaver dermed ville kunne afskærme eventuelle købstilbud (incl. forbedringer m.v.), der ligger over 50 pct. af eget indskud, jf. pkt. c). En pris fastsat over 50 pct. af eget indskud ville kunne afskærme tilbud mellem den fastsatte pris og de 50 pct., mens en pris fastsat under de 50 pct. måtte forventes helt at udelukke tilbud over 50 pct.

Undergrænsen for de tilbud, som andelshaver ikke kan afslå, på 50 pct. af eget indskud er fastsat som en afvejning af på den ene side hensynet til den enkelte andelshaver, og på den anden side det tidligere nævnte udgangspunkt, at det er foreningens snarere end den enkelte andelshavers økonomiske problemer, der er centrale. Det vurderes således, at et nedslag (og dermed realiseret tab) på over 50 pct. i overdragelsessummen må tages som udtryk for en alvorlig konkurrencemæssig situation for foreningen som helhed.

For at opnå støtte skal de nævnte kriterier være opfyldt på ansøgningstidspunktet, dvs. at det kun er usolgte boliger på dette tidspunkt, der indgår i kriteriet.

Som sikkerhed for, at betingelserne er opfyldt, skal en statsautoriseret ejendomsmægler afgive erklæring om, at kriterierne a)-c) er opfyldt. For at komme i betragtning ved fordelingen af støtten skal der således være inddraget en statsautoriseret ejendomsmægler i salgsbestræbelserne. Det foreslås, at afgivelse af falsk/urigtig erklæring kan straffes med bøde, idet erklæringen alene danner grundlag for opnåelse af tilsagn om støtte.

Ordningen foreslås opbygget, således at andelsboligforeningen har et egentligt »retskrav« på at komme i betragtning til støtte, hvis den dokumenterer opfyldelsen af de opstillede kriterier. Dermed menes, at støttetildelingen baseres på erklæringen fra den statsautoriserede ejendomsmægler, og at der dermed ikke i den centrale bevillingsfase indlægges skøn, vurderinger eller lignende.

Det foreslås, at det overlades Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning at forestå

administrationen af ordningen, dvs. modtagelsen af ansøgninger, afgivelsen af støttetilsagn, rammestyring og udbetaling af støtte.

Driftsstøtten (der benævnes andelsboligbidrag) foreslås ydet som en særlig løbende driftsstøtte til nedbringelse af boligafgiften i andelsboligforeningen. Driftsstøtten vil blive ydet som et fast beløb i 8 år, hvorefter der sker en årlig aftrapning på 20 pct. Udbetalingen vil herefter ske således:

år 1- 8	100 pct.
- 9	80 pct.
- 10	60 pct.
- 11	40 pct.
- 12	20 pct.
- 13	0 pct.

Hermed tages der på den ene side hensyn til, at støtteordningen primært etableres til afhjælpning af de problemer, der er opstået særligt som følge af konjunktoren på ejerboligmarkedet i kombination med den gradvise reduktion af den offentlige støtte til nybyggeri af andelsboliger i perioden 1989-1993. Det vil derfor være u hensigtsmæssigt at tildele støtte over en længere periode, idet forudsætningerne for støtten kan ændre sig over tid. På den anden side er perioden lang nok til, at støtten indgår som en efterspørgselsparameter og dermed kan få reel effekt på konkurrenceforholdet.

Støtten påtænkes ydet som et fast beløb pr. m², uanset graden af salgsvanskeligheder (andelen af boliger, der opfylder de skitserede kriterier). Idet det er udgangspunktet for ordningen, at beboerbetalingen i de omfattede foreninger ikke kommer under en beboerbetalingsprocent på 2,4 pct. halvårligt, svarende til niveauet i foreninger opført med tilsagn i 1988 eller tidligere, vil det faste støttebeløb pr. m² blive gradueret efter tilsagnsår, således at beløbet for den enkelte forening svarer til en nedsættelse af beboerbetalingen til den nævnte beboerbetalingsprocent. Disse beløb vil ligeledes blive fastlagt ved en ændring af bekendtgørelsen om støttet byggeri.

Ved at fastsætte støtten som et beløb pr. m² tages der højde for forskelle i boligstørrelse, idet der samtidig opnås nogle administrative fordele: Hypotekbanken kan ved støtteudmålingen anvende oplysningen om det støtteberettigede areal ved opførelse, som banken allerede ligger inde med. Fordelingen af støtten i de enkelte foreninger kan ske efter den enkelte boligs areal, men fordelingen kan også ske efter andre principper, som er gældende for den enkelte forening.

Beregnet for en bolig af gennemsnitsstørrelse vil støtten herefter spænde fra omkring 5.500 kr. pr. bolig årligt (for boliger med tilsagn i 1995) til omkring 1.500 kr. pr. bolig årligt (for boliger med tilsagn i

1989). I alt er der i perioden siden 1.1.1989 givet tilsagn til knap 15.000 boliger, hvoraf nogle af boligerne med tilsagn i årene 1994 og 1995 dog endnu ikke er fuldført.

Der foreslås en samlet tilsagnsramme for perioden 1. april 1996 til 31. marts 1997 på 5 mill. kr. for den løbende støtte. Med denne ramme vil der kunne gives støtte til fra godt 900 boliger (hvis alle modtagere var med tilsagn i 1995) til godt 3.300 boliger (hvis alle modtagere var med tilsagn i 1989).

Fordelingen af støtten påtænkes at ske ud fra det såkaldte »færgereservationssystem«, hvorefter de foreninger, der først ansøger, først bliver tilgodeset.

IV. Kommunal garanti for lån til byggeskader

Det omtalte udvalg konstaterer med udgangspunkt i opgørelser fra Byggeskadefonden, at omfanget af muligt udgiftsudløsende byggeskader er væsentligt større i støttede andelsboliger end i de øvrige kategorier af direkte støttede boliger.

For de eksisterende støttede andelsboligforeninger konkluderes det, at langt hovedparten af disse (hvis ikke alle) ikke har mulighed for at optage realkreditlån til udbedring af byggeskader (eller til forbedringer eller andre formål) indenfor 80 pct. af ejendomsværdien. Dette skyldes, at værdiansættelsen ved belåning af nybyggeri sker efter anskaffelsessummen, mens værdiansættelsen ved efterfølgende belåning sker efter markedsværdi. Denne problematik gælder for alle former for støttet byggeri, idet anskaffelsessummen i alle tilfælde lægges til grund ved den oprindelige værdiansættelse.

Dette er også baggrunden for, at der i lov om boligbyggeri er hjemmel til for kommunerne at garantere for den belåning udover 80 pct. af ejendomsværdien, der skal anvendes til finansiering af udgifter til byggeskaderenovering i Byggeskadefondens regi (boligbyggerilovens § 62 h, stk. 3).

Det er imidlertid kun støttede andelsboliger opført med tilsagn efter den 30. juni 1986, der er omfattet af Byggeskadefondens skadesdækning.

For at give de foreninger, der er opført med tilsagn før denne dato, mulighed for optagelse af lån til finansiering af udgifter til byggeskadeudbedring, foreslås der for disse foreninger etableret en hjemmel svarende til den nævnte § 62 h, stk. 3, således at kommunerne på frivillig basis kan yde garanti for den del af belåningen til byggeskader, der ligger ud over 80 pct. af ejendomsværdien.

Der foreslås i tilknytning hertil en ændring af realkreditloven, således at realkreditinstitutterne får hjemmel til at yde nominallån udover 80 pct. af ejendomsværdien til finansiering af ekstraordinære byg-

geskader i støttede andelsboligforeninger opført med tilsagn før 1. juli 1986.

V. Ændring af andelsboliglovens garantibestemmelse

Der foreslås ændringer i andelsboliglovens garantibestemmelse. Ændringerne indebærer hovedsagelig en lempelse i de vilkår, der gælder for andelsboligforeningens garantiforpligtelse. Den nugældende bestemmelse indeholder forpligtelser, som især for mindre foreninger kan opfattes som belastende.

For erhververen lempes bestemmelsen, således at det garanterede lån ikke længere er begrænset til en løbetid på 10 år, men kan løbe over 15 år.

Bestemmelsen foreslås ændret på tre punkter:

- Foreningen skal garantere for 60 pct. i stedet for som nu 80 pct. af den del af prisen, der overstiger 40.000 kr.
- Løbetiden på det garanterede lån forlænges fra 10 til 15 år.
- Forbedringer udgår af beregningsgrundlaget.

Uden tilknytning til Udvalget vedrørende de private andelsboligers vilkår indeholder lovforslagets § 2, nr. 1, en *ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 8*. Bestemmelsen har til formål at sikre, at de andelsboligforeninger, som er blevet eller bliver påbudt en omprioritering efter boligbyggeriloven, ikke oplever et fald i andelsværdierne som følge af omprioriteringen.

Bygge- og Boligstyrelsens opmærksomhed er gennem flere henvendelser blevet henledt på, at bestemmelsen i praksis undertiden ikke har levet op til sit mål, idet bestemmelsen kun friholder de foreninger, som anvender prisfastsættelsesmetode a (anskaffelsessummen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2), for konsekvenserne af en omprioritering.

Bestemmelsen foreslås derfor ændret, således at andelsboligforeningen – uanset hvilken prisfastsættelsesmetode foreningen anvender – kan se bort fra et eventuelt fald i andelsværdierne som følge af omprioriteringen.

VI. Administrative opstramninger for det fremtidige nybyggeri

For det fremtidige nybyggeri foreslås det at gennemføre ændringer af bekendtgørelsen om støttet byggeri med henblik på at forbedre kvaliteten i nybyggeriet.

I forbindelse med opførelsen af støttede private andelsboliger er der med det sigte at sikre en tilfredsstillende kvalitet i byggeriet allerede indført bestemmelser om anvendelse af uafhængige tekniske rådgivere.

Desuden er der med henblik på sikring af et korrekt juridisk fundament for en ny støttet andelsboligforening tillige indført bestemmelser om anvendelse af uafhængige juridiske rådgivere.

Imidlertid har erfaringerne med brugen af disse rådgivere ikke i alle tilfælde vist sig at løse de sikringsopgaver, som indførelsen af ordningen i 1991 forudsatte. Dette hænger sammen med, at rådgiverne undertiden bliver tilknyttet de enkelte projekter på et meget sent tidspunkt.

Der foreslås derfor, at der i bekendtgørelsen om støttet byggeri foretages ændringer, som styrker denne rådgivningsfunktion.

I bekendtgørelsen om støttet byggeri, jf. Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 985 af 14. december 1993 med senere ændringer, er det for private andelsboliger, hvor bygherren ved ansøgning om tilsagn ikke er en andelsboligforening bestående af de kommende beboere, fastsat, at bygherren – efter at have modtaget tilsagn om støtte – skal overdrage boligforeningen 3 promille af den ved tilsagnet godkendte anskaffelsessum til ansættelse af en teknisk og en juridisk rådgiver.

Derimod er der ikke krav om, at der afsættes en del af anskaffelsessummen til ansættelse af en teknisk og en juridisk rådgiver i de tilfælde, hvor bygherren ved ansøgning om tilsagn er en andelsboligforening bestående af de kommende beboere (en såkaldt *selvgroet andelsboligforening*). Det har i ovennævnte udvalg været overvejet også at kræve rådgivning i disse tilfælde. Dette er dog fundet overflødig, idet erfaringerne viser, at de selvgroede andelsboligforeninger i praksis ansætter rådgivere fra starten af projektet. Dertil kommer, at andelsboligforeningen som bygherre kan stille de krav til projektet, som den ønsker.

Ved de *entreprenørstyrede andelsboligbyggerier* er situationen en anden. Her er det entreprenøren, der ansætter sine egne rådgivere, som derfor står i et særligt afhængighedsforhold til entreprenøren. I disse tilfælde er der et klart formål med, at andelsboligforeningen kan få bistand til vurdering af projektet i anlægsfasen fra rådgivere, som er uafhængige af bygherren.

Det må derfor sikres, at der skabes de bedste muligheder for, at de kommende andelshavere så tidligt som muligt i anlægsperioden får praktisk mulighed for at få udpeget de to rådgivere.

Efter reglen i støttebekendtgørelsen er der ikke fastsat regler for, på hvilket tidspunkt de kommende andelshavere skal have udpeget rådgiverne.

I praksis vil selve ansættelsen af rådgiverne imidlertid finde sted, efter at tilsagnet til byggeriets påbegyndelse er meddelt. Dette skal ses i sammenhæng

med, at andelsboligforeningen i praksis først stiftes efter, at kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn til påbegyndelse.

Der har i den forbindelse været rejst kritik af bygherrer, som ikke har draget omsorg for, at denne kontakt blev skabt så tidligt, som det var praktisk muligt. Herved forringes de kommende andelshaveres mulighed for at øve indflydelse på det konkrete projekt og for så tidligt i forløbet som muligt at få udpeget andelsboligforeningens to rådgivere.

For at øge de kommende andelshaveres mulighed for indflydelse, bør det sikres, at rådgiverne udpeges så tidligt som muligt.

Det vil erfaringsmæssigt ikke være muligt at tilknytte rådgiverne på et tidspunkt, som ligger forud for stiftelsen af en andelsboligforening.

Efter de nugældende regler er det et vilkår for tilsagnet om støtte, at der ved byggeriets påbegyndelse foreligger dokumentation for, at der foreligger bindende tilbud fra andelshavere, hvorved disse forpligter sig til at købe andele svarende til mindst 75 pct. af boligerne i det samlede projekt. Der skulle derfor ikke være noget til hinder for, at andelsboligforeningen kræves stiftet inden påbegyndelsen. Sker dette først efter påbegyndelsen, er der kun ringe mulighed for indflydelse på projektet.

Det bør i den forbindelse sikres, at de kommende andelsboligforeningsmedlemmer senest 4 uger inden den stiftende generalforsamling er underrettet om navn og adresser på de øvrige købstilbudsgivere, med opfordring til indbyrdes kontakt med henblik på at overveje og evt. kontakte mulige rådgivere, således at der kan foretages en kvalificeret drøftelse herom på den stiftende generalforsamling. Desuden bør dagsordenen oplyses, herunder at der som et punkt på dagsordenen skal tages stilling til valg af foreningens rådgivere.

På denne baggrund vil der blive foretaget en ændring af støttebekendtgørelsen, hvorefter der indføres regler, således at rådgiverne bliver udpeget af andelsboligforeningen tidligst muligt og senest på den stiftende generalforsamling, som skal afholdes forud for kommunalbestyrelsens tilsagn om påbegyndelse. Desuden vil der i støttebekendtgørelsen blive fastsat krav om, at købstilbudsgiverne indkaldes til den stiftende generalforsamling med et varsel på 4 uger med angivelse af dagsordenen for generalforsamlingen, herunder at der skal foretages valg af rådgivere. Endelig fastsættes der i støttebekendtgørelsen krav om, at bygherren ved fremsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen skal oplyse samtlige købstilbudsgivers navn og adresse.

*Økonomiske konsekvenser**Ad I og II. Forøget offentlig støtte til nybyggeriet og reduceret årlig kvote*

På forslag til finanslov for 1996 er det forudsat, at kvoten for andelsboliger udgør 3.000 boliger årligt i perioden 1996-1999. En reduktion af den årlige kvote til 1.200 boliger medfører isoleret set offentlige mindredgifter til ydelsesstøtte.

Omvendt medfører en nedsættelse af den halvårslige beboerbetalning fra godt 2,807 pct. til 2,500 pct. isoleret set offentlige merudgifter til ydelsesstøtte.

I tabel 1 er angivet den samlede ændring af de offentlige udgifter ved at reducere kvoten fra 3.000 til 1.200 boliger om året og samtidig nedsætte beboerbetalningen fra 2,807 pct. til 2,500 pct. pr. halvårlig termin.

Det forudsættes, at de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter pr. bolig udgør 885.000 kr. Indeks-lån forudsættes optaget til kurs 87. Til brug for inflationsreguleringen af lånene forudsættes det, at priser og lønninger stiger med 2,4 pct. p.a.

Tabel 1 Offentlige mindredgifter til ydelsesstøtte ved reduktion af kvote og beboerbetalning

(1996-priser, mill. kr.)	1996	1997	1998	1999
Stat	0,0	6,3	11,2	8,7
Kommuner	0,0	1,0	4,4	9,2
I alt	0,0	7,3	15,6	17,9

Ved anvendelse af ovenstående forudsætninger er lånenes løbetid 42 år. Samtidig skal der ved den nu-gældende beboerbetalning ydes statslig ydelsesstøtte i 6 år og kommunal ydelsesstøtte i 10 år. Ved en nedsættelse af beboerbetalningen vil der derimod skulle ydes statslig ydelsesstøtte i 16 år og kommunal ydelsesstøtte i 19 år.

Ad III. Statslig driftsstøtte til problemramte andelsboligforeninger

Dette forslag indebærer, at problemramte støttede andelsboligforeninger kan opnå tilsagn om en løbende driftsstøtte (andelsboligbidrag) for en periode på 12 år.

Tilsagn om andelsboligbidrag kan gives inden for en samlet ramme på 5 mill. kr. Det betyder, at summen af de støttebeløb, der udbetales til de enkelte foreninger i det første hele år efter tilsagnet, ikke må overstige 5 mill. kr. Herefter vil den samlede støttebetaling være nominelt konstant, indtil aftrapningen af støtten påbegyndes. For den enkelte forening sker det 8 år efter tilsagnet.

Det forudsættes, at andelsboligbidraget medfører en tilsvarende nedsættelse af boligafgiften i de berørte foreninger. I den forbindelse skønnes det med betydelig usikkerhed, at 1/3 af husstandene i disse foreninger modtager boligydelse, og at nedsættelsen af boligafgiften vil føre til en reduktion af den udbetalte boligydelse, der udgør 50 pct. heraf.

De beregnede mindredgifter til boligydelse fremgår af tabel 2, som viser de samlede udgiftsmæssige konsekvenser for det offentlige af indførelsen af andelsboligbidrag.

I den forbindelse er det forudsat, at tilsagnene til problemramte foreninger vil fordele sig med 50 pct. før 1. juli 1996 og 50 pct. efter. Det indebærer, at halvdelen af de omfattede foreninger i 1996 kun vil få udbetalt andelsboligbidrag vedr. 2. halvår.

Tabel 2 Offentlige merudgifter ved indførelse af andelsboligbidrag

(1996-priser, mill. kr.)	1996	1997	1998	1999
Andelsboligbidrag	3,8	4,9	4,8	4,7
Boligyldelse	-0,6	-0,8	-0,8	-0,8
I alt	3,2	4,1	4,0	3,9
Heraf: Stat	3,4	4,3	4,2	4,1
Kommuner	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2

Ad IV. Kommunal garanti for lån til byggeskader

Forslaget giver mulighed for, at en kommunalbestyrelse kan beslutte at yde garanti for lån til finansiering af udbedring af byggeskader i andelsboliger med tilsagn før 1. juli 1986.

Der tilsigtes således ikke hermed øgede kommunale udgifter.

Der findes i alt omkring 15.000 støttede andelsboliger med tilsagn før den 1.7.1986. Boligministeriet er imidlertid ikke i besiddelse af oplysninger om udbredelsen af byggeskader i denne del af andelsboligbyggeriet. Derfor er det ikke muligt at angive et skøn over omfanget af ansøgninger om at få ydet en sådan garanti.

Det skal i øvrigt bemærkes, at selvom kommunerne eventuelt påtager sig en øget garantiforpligtelse, kan det meget vel tænkes, at de samlede udgifter som følge af udløste kommunale garantier bliver mindre end ellers. Det skyldes, at muligheden for at få udbedret byggeskader ved lånefinansiering kan mindske risikoen for, at den kommunale garanti vedrørende det oprindelige lån udløses.

F. t. l. vedr. boligbyggeri m.v.

*Ad V. Ændring af andelsboliglovens garantibestem-
melse m.v.*

De foreslåede ændringer af andelsboligloven vedr. garanti for lån til delvis finansiering af prisen for en andel vedrører alene forhold, der har betydning for en kommende andelshavers muligheder for at lånefinansiere køb af en andel.

Den foreslåede ændring af andelsboliglovens § 5, stk. 8 vedr. opgørelse af restgæld ved konvertering har alene betydning for andelshavers muligheder for at opnå en pris for andelen, som svarer til prisen før den påbudte konvertering.

Forslagene har således ikke økonomiske konsekvenser for det offentlige.

*Ad VI. Administrative opstramninger for det fremtidi-
ge nybyggeri*

De foreslåede opstramninger af støttevilkårene skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

De samlede økonomiske konsekvenser

I tabel 3 er lovforslagets samlede udgiftsmæssige konsekvenser vist.

Tabel 3 Samlet ændring af de offentlige udgifter som følge af lovforslaget

(1996-priser, mill. kr.)	1996	1997	1998	1999
Ydelsesstøtte (tabel 1) ..	0,0	-7,3	-15,6	-17,9
Andelsboligbidrag (tabel 2)	3,8	4,9	4,7	4,7
Boligyldelse (tabel 2) ...	-0,6	0,8	-0,8	-0,8
I alt	3,2	-3,2	-11,6	-14,0
Heraf: Stat	3,4	-2,0	-7,0	-4,6
Kommuner	-0,2	-1,2	-4,6	-9,4

Det er af afgørende betydning for opretholdelsen af en stabil økonomisk vækst at undgå, at der opstår inflationsskabende flaskehalsproblemer i bygge- og anlægssektoren. I den forbindelse sikrer den foreslåede kvote på 1.200 boliger om året, at der ikke sker nogen væsentlig aktivitetsudvidelse på andelsboligområdet fra 1995 til 1996.

Administrative konsekvenser

Forslaget om indførelse af løbende driftsstøtte til visse eksisterende støttede andelsboligforeninger medfører en vis arbejdsbyrde i Boligministeriet i forbindelse med udarbejdelse af ansøgnings- og vejled-

ningsmateriale i en kortere periode umiddelbart efter lovforslagets vedtagelse. Endvidere medfører forslaget en begrænset arbejdsbyrde i Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning i forbindelse med administrationen af ordningen. Den øgede administration afholdes inden for de eksisterende rammer.

De øvrige forslag skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

EU-retlige aspekter

Lovforslaget har ikke EU-retlige aspekter.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1**Til nr. 1*

Kvoten for kommunernes tilsagn til opførelse af private støttede andelsboliger i 1996 foreslås fastsat til 1.200 boliger.

Boligministeren forudsættes som hidtil at foretage fordelingen af kvoten til kommunerne efter PRIO-modellen (jf. de almindelige bemærkninger ad. I og II).

Bestemmelsens udformning indebærer, at den tidligere gældende adgang til at genbevilde afgivne tilsagn fra tidligere år, der efterfølgende er bortfaldet, afskaffes.

Til nr. 2

Det foreslås, at opsamlet udnyttet bevillingskvote fra 1995 og tidligere finansår bortfalder pr. 1. januar 1996. Der kan dermed ikke overføres kvote i nogen form fra 1995 til 1996, ligesom tilsagn afgivet i 1995 eller tidligere finansår, der bortfalder i 1996 eller senere år, ikke kan genbevilles.

Det foreslås samtidig, at den del af den fastlagte bevillingskvote for finansåret 1996, der ikke udnyttes i form af tilsagn i løbet af året, kan overføres ubegrænset til finansåret 1997. Denne overførselsadgang gælder også afgivne tilsagn i 1996, der bortfalder inden udgangen af 1996.

Den tidligere gældende generelle mulighed for at overføre indtil 10 pct. af ikke udnyttet kvote fra et finansår til de følgende, afskaffes med bestemmelsens udformning.

Til nr. 3

Det foreslås, at beboerbetalingen i støttede andelsboliger med tilsagn efter den 31. marts 1996 fastsættes til 2,500 pct. halvårligt af den regulerede bogførte hovedstol på indeksbelåningen.

For tidligere afgivne tilsagn er beboerbetalingen uændret. For boliger med tilsagn i 1995 er beboerbetalingen således fortsat fastsat til 2,807 pct. halvårligt af den regulerede bogførte hovedstol.

Til nr. 4

Med bestemmelsen foreslås indført en driftsstøtteordning for støttede private andelsboligforeninger opført efter boligbyggeriloven med tilsagn i perioden fra 1. januar 1989 til 31. december 1995.

Det er et generelt vilkår for opnåelse af tilskud, at andelsboligforeningen har så alvorlige økonomiske vanskeligheder, at disse kan forhindre foreningens videreførsel. Det er en betingelse, at tilskuddet anvendes til betaling af terminsydelser eller til på anden måde økonomisk at sikre foreningens fortsatte beståen. De nærmere vilkår for opnåelse af tilskud fastsættes i bekendtgørelse om støttet byggeri, jf. nærmere under de almindelige bemærkninger. Der skal foreligge en erklæring fra en statsautoriseret ejendomsmægler om, at foreningen opfylder de fastsatte betingelser for opnåelse af tilskud.

Tilsagn om tilskud afgives af boligministeren indenfor en samlet tilsagnsramme i perioden 1. april 1996 til 31. marts 1997, der foreslås fastsat til 5 mill. kr. Tilskuddet ydes som et fast årligt kronebeløb pr. m² støtteberettiget areal. I de første 8 år efter tilsagnstidspunktet ydes beløbet med 100 pct., hvorefter beløbet aftrappes med 20 pct. af det oprindeligt fastsatte beløb årligt. Støtteudbetalingen ophører dermed senest efter det 12. år efter tilsagnsgivningen.

Udbetalingen af støtten vil ske halvårligt i tilknytning til terminerne for den indeksbelåning, der er optaget i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Udbetalingen vil ske umiddelbart før forfaldsdagen for terminen. Tilskud, der som følge af aftrapningen kommer under 500 kr. halvårligt, bortfalder og kommer dermed ikke til udbetaling.

Der gives boligministeren mulighed for at bringe støtten helt eller delvist til ophør, hvis andelsboligforeningens økonomi forbedres, eller ændrede forhold taler derfor, herunder eksempelvis en ændring af konkurrenceevnen for støttede andelsboliger.

Boligministeren vil bl.a. i den forbindelse tage initiativ til, at der – så længe tilskudsordningen løber – hvert 3.-4. år bliver foretaget en belysning af udviklingen i handelspriserne/overdragelsessummerne for private andelsboliger.

I stk. 9 er medtaget en bemyndigelse for boligministeren til at fastsætte nærmere bestemmelser om ordningen, herunder procedure, fordelingsmodel, vilkår for støtte m.v.

Administrationen af ordningen foreslås iøvrigt henlagt til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, jf. nr. 7. Det er således hensigten at bemyndige Hypotekbanken til at kræve nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold.

Til nr. 5

I lovens § 62 h, stk. 3, er indeholdt en hjemmel for kommunerne til at garantere for den belåning udover 80 pct. af ejendomsværdien, der skal anvendes til finansiering af bygningsejerens (andelsboligforeningens) udgifter til udbedring af byggeskader.

De udgifter, som dækkes af Byggeskadefonden, fradrages. De udgifter, der herefter kan gøres til genstand for belåning, er således andelsboligforeningens bidrag på 5 pct. i henhold til lovens § 62 d, stk. 1, samt udgifter til udbedring af byggeskader, som Byggeskadefonden ikke har fundet opfyldte betingelserne for at opnå dækning i henhold til bekendtgørelse nr. 121 af 21. februar 1995 om skadesdækning fra Byggeskadefonden. Dertil kommer den lånefinansiering, som måtte følge af bestemmelsen i lovens § 62 h, stk. 2.

Støttede andelsboliger opført med tilsagn før 1. juli 1986 er imidlertid ikke dækket af Byggeskadefonden. Der foreslås derfor indført en hjemmel for kommuner svarende til den nævnte § 62 h, stk. 3, omfattende finansiering af ekstraordinære byggeskader i støttede andelsboliger opført med tilsagn før 1. juli 1986.

Kommunalbestyrelsen vil ikke for så vidt angår udgifter til udbedring af byggeskader i andelsboligforeninger med tilsagn før 1. juli 1986 have mulighed for at opnå en regaranti på halvdelen af det garanterede beløb fra Byggeskadefonden, således som det er tilfældet for garantier efter § 62 h, stk. 3.

Der foreslås i tilknytningertil en ændring af realkreditloven, jf. bemærkningerne til § 3 samt de almindelige bemærkninger ad. IV.

Til nr. 6

Det foreslås, at boligministerens mulighed for at kræve udbetalt støtte helt eller delvis tilbage ved op-

løsningen af en andelsboligforening opført med støtte efter boligbyggeriloven, også omfatter den driftsstøtte i form af andelsboligbidrag, som vil blive udbetalt efter den foreslåede ordning under nr. 4.

Til nr. 7

Det foreslås, at det overlades til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning at forestå hele administrationen af driftsstøtteordningen omhandlet under nr. 4, herunder modtagelsen af ansøgninger, afgivelsen af støttetilsagn, rammestyring og udbetaling af støtte.

Til nr. 8

Det er fundet rimeligt, at der bliver mulighed for med bøde at straffe den, der afgiver urigtig erklæring om, hvorvidt betingelserne for at opnå tilsagn om tilskud er tilstede, idet denne erklæring er afgørende for, om der udbetales tilskud.

Desuden foreslås, at der bliver mulighed for med bøde at straffe den andelsboligforening, som ikke anvender tilskuddet til betaling af terminsydelser eller til på anden måde økonomisk at sikre foreningens beståen.

Til § 2

Til nr. 1

Efter den gældende bestemmelse kan en andelshaver, når boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri har påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, 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 prisfastsættelsesmetode a (anskaffelsesprisen) i andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Muligheden eksisterer således kun for de foreninger, der anvender anskaffelsesprisen som grundlag for opgørelsen af værdien af foreningens ejendom.

Hvis foreningen bruger seneste ejendomsvurdering som grundlag, kan man med den gældende bestemmelse ikke se bort fra den gældsforøgelse, som følger af omprioriteringen.

I bemærkningerne til lovforslaget i 1992, hvorved bestemmelsen blev medtaget i andelsboligloven, var anført, »at andelsboligforeninger, der anvender lovens øvrige bestemmelser (litra b, c og d), vil i praksis have den samme nettoformue før og efter konverteringen«.

Da det imidlertid har vist sig, at visse andelsboligforeninger, som bruger litra b og c, har fået forringet andelsværdierne som følge af en påbudt ompriorite-

ring, foreslås det, at andelsboligforeningerne kan se bort fra gældsforøgelsen uanset hvilken opgørelsesmetode, foreningerne anvender. Dette gælder uanset, at påbudet om omprioritering måtte være givet inden denne lovs ikrafttræden.

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, 2. pkt., skal foreningens realkreditgæld opgøres som kursværdien af obligationsrestgælden, når ejendommens værdi opgøres efter stk. 2, litra b og c. Da der også vil kunne være forholdsvis stor afvigelse mellem obligationsrestgælden opgjort til kursværdi på det gamle lån (dvs. før konverteringen) og det nye lån, skønnes det rimeligt, at lade foreningerne fraregne denne stigning i obligationsrestgældens kursværdi. Det bemærkes, at en forøgelse af obligationsrestgældens kursværdi i alt væsentligt vil bero på kurstabet på det nye lån samt konverteringsomkostningerne.

Til nr. 2

Den gældende ordning, hvorefter andelsboligforeningen har pligt til at stille garanti for lån i et pengeinstitut, hvis en erhverver forlanger det, kan især for mindre foreninger indebære en betydelig risiko for tab for de øvrige andelshavere, hvis et garanteret lån misligholdes.

Det foreslås derfor at nedsætte garantiprocenten fra 80 pct. til 60 pct. Ved ændringen mindskes foreningens risiko, samtidig med at pengeinstituttet foretager en mere individuel vurdering af erhververens betalingsevne.

Det foreslås videre, at det garanterede lån skal afdrages over 15 år i stedet for 10 år. Herved opnås, at erhververen i højere grad opnår lån på vilkår, som svarer til vilkårene for boliglån iøvrigt. Ved forlængelse af løbetiden nedsættes den løbende ydelse på lånet, hvilket gør tilbagebetalingen lettere for andelshavere.

For at opnå en formindskelse af foreningens risiko foreslås herudover, at værdien af forbedringer i lejligheden udgår af beregningsgrundlaget. Herved undgås, at foreningen stiller garanti for en finansiering, som rækker ud over det finansierede godes restlevetid, hvorved foreningen løber en risiko for tab ved misligholdelse.

Hertil kan endvidere bemærkes, at foreningen er uden indflydelse på omfanget af forbedringer i lejlighederne og dermed på størrelsen af de garantier, foreningen eventuelt vil blive pålagt at stille vedrørende de enkelte lejligheder.

Til § 3

Forslaget til ændring af § 28, stk. 5, i realkreditloven giver mulighed for, at realkreditinstitutterne

mod kommunal garanti kan yde nominallån til udbedring af byggeskader i private andelsboliger, der er opført med tilsagn før 1. juli 1986, og hvor lånet ikke har sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi. Størrelsen af det lån, realkreditinstitutter kan yde til udbedring af byggeskader i støttede andelsboliger, afhænger således af garantiens omfang, jf. den foreslåede bestemmelse i § 64 a, stk. 1, sidste pkt., jf. i øvrigt bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5. Lovforslagets garantiordning svarer til de garantiordninger, der forudsættes i de tilfælde, hvor realkreditinstitutter efter den gældende lovgivning har adgang til at yde lån ud over lånegrænsen.

For lån til udbedring af byggeskader i andelsboliger, der er opført med tilsagn efter den 30. juni 1986, er der hjemmel i realkreditlovens § 32 a til at yde lån

ud over lånegrænsen på 80 pct. mod kommunal garanti, jf. boligbyggerilovens § 62 h, stk. 3.

Til § 4

Loven foreslås at træde i kraft den 1. april 1996. Bestemmelsen i boligbyggerilovens § 63, stk. 3, 1. pkt., som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 2, omkring bortfald af opsamlet bevillingskvote fra tidligere år, foreslås dog at træde i kraft den 1. januar 1996. Det samme foreslås for § 2, der vedrører andelsboligforeningernes garantiforpligtelse samt opgørelse af formue og gæld efter en påbudt konvertering.

Den hidtil gældende bestemmelse i § 63 a, stk. 2, i lov om boligbyggeri bevarer sin gyldighed for byggeri med støttetilsagn inden udgangen af 1995.

Bilag 1

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

§ 1.

I lov om boligbyggeri, jf. lovekendtgørelse nr. 668 af 4. august 1995, foretages følgende ændringer:

1. § 63, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Støtte kan gives til opførelse af indtil 1.200 andelsboliger i finansåret 1996. Fordelingen af bevillingskvoten til kommunerne foretages af boligministeren.«

Stk. 2. Støtte kan gives til opførelse af indtil 3.000 andelsboliger i finansåret 1995. Fordelingen af støtten til boligerne til kommunerne foretages af boligministeren. Udnyttes bevillingskvoten i et finansår ikke fuldt ud på grund af bortfald af tidligere meddelte tilsagn, overføres et hertil svarende antal boliger til et følgende finansår bortset fra tilsagn meddelt i 1989.

2. § 63, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Udnyttet bevillingskvote fra finansåret 1995 samt overført bevillingskvote fra tidligere finansår bortfalder den 1. januar 1996. Meddeles der i finansåret 1996 ikke tilsagn til det i stk. 2 anførte antal boliger, overføres et hertil svarende antal boliger til finansåret 1997.«

Stk. 3. Meddeles der i et finansår ikke tilsagn om støtte til det i stk. 2 anførte antal boliger, kan indtil 10 pct. af årets kvote tillægges kvoten for det følgende finansår.

3. § 63 a, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør

et beløb, som svarer til 2,500 pct. af den regulerede bogførte hovedstol for boliger med tilsagn efter den 31. marts 1996.«

Stk. 2. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 2,588 pct. af den regulerede bogførte hovedstol for boliger med tilsagn i 1990, 2,661 pct. for boliger med tilsagn i 1991, 2,734 pct. for boliger med tilsagn i 1992 og 2,807 pct. for boliger med tilsagn i 1993 samt tiden herefter. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme retningslinier, som gælder for regulering af afdrag på indeksslån, type IS, ifølge realkreditloven. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

4. Efter § 63 a indsættes som ny paragraf:

»§ 63 b. Boligministeren kan i perioden 1. april 1996 til 31. marts 1997 på statskassens vegne give tilsagn om tilskud til nedbringelse af boligafgiften i andelsboliger opført efter lov om boligbyggeri med tilsagn i perioden 1. januar 1989 til 31. december 1995. Tilsagn kan gives indenfor en samlet ramme for et årligt driftstilskud på 5 mill. kr.

Stk. 2. Tilskud kan ydes til andelsboligforeninger, hvor der er konstateret så alvorlige økonomiske vanskeligheder, at disse vil kunne hindre foreningens videreførsel. En statsautoriseret ejendomsmægler afgiver erklæring om, at betingelserne for tilsagn om tilskud er opfyldt.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 ydes som en løbende driftsstøtte i form af andelsboligbidrag til andelsboligforeningen.

Stk. 4. Andelsboligbidraget fastsættes som et årligt beløb pr. m² støtteberettiget areal i den enkelte andelsboligforening. De første 8 år efter støttetildelingen udbetales 100 pct. af det fastsatte beløb. Fra det 9. til det 12. år aftrappes andelsboligbidraget årligt med 20 pct. af det oprindeligt fastsatte bidrag, således at støtdebetalingen ophører i det 13. år.

Stk. 5. Andelsboligbidrag, der som følge af aftrappingen kommer til at udgøre mindre end 500 kr. halvårligt, bortfalder helt.

Stk. 6. Andelsboligbidraget udbetales 2 gange årligt umiddelbart forud for forfaldsdagen for terminerne for indeksbelåningen. Første udbetaling finder sted ved den førstkommende termin efter tilsagnsdatoen.

Stk. 7. Boligministeren kan helt eller delvist bringe betaling af andelsboligbidrag til ophør, såfremt andelsboligforeningens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i handelspriserne for andelsboliger.

Stk. 8. Andelsboligforeningen skal på forlangende give boligministeren alle nødvendige oplysninger til belysning af foreningens økonomiske forhold.

Stk. 9. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1-8 nævnte forhold, herunder de nærmere regler for andelsboligbidragets beregning.«.

5. Efter § 64 indsættes som ny paragraf:

»§ 64 a. Udover den i § 62 h, stk. 3, omhandlede garanti kan kommunalbestyrelsen yde garanti for nominallån optaget til finansiering af udgifter til udbedring af ekstraordinære byggeskader i andelsboliger opført med tilsagn før 1. juli 1986. Garantien omfatter den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 51, 2. og 3. pkt.

Stk. 2. Andelsboligforeningen skal på forlangende give kommunalbestyrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af byggeskadernes omfang og de med udbedringen heraf forbundne udgifter.«.

6. I § 66 a, 1. pkt., indsættes efter »rentebidrag«: », andelsboligbidrag«.

§ 66 a. Opløses en andelsboligforening, hvortil staten har ydet rentesikring, rentebidrag eller ydelsesstøtte, kan den ydede støtte

kræves helt eller delvist tilbagebetalt efter boligministerens nærmere bestemmelse. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på tidspunktet for foreningens opløsning.

7. I § 89 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Administrationen af den i § 63 b omhandlede tilskudsordning foretages af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.«.

Stk. 3-4 bliver herefter stk. 4-5.

§ 89. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af offentlig støtte og statslige garantier samt den efterfølgende administration heraf udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Stk. 2. I det omfang kommunalbestyrelsen yder en del af den offentlige støtte, kan Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning foretage en samlet udbetaling af støtten til det långivende realkreditinstitut. Kommunalbestyrelsen indbetaler på opkrævning andelen af den offentlige støtte til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Stk. 3. Boligministeren kan til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning helt eller delvis henlægge de beføjelser, som er tillagt ministeren i henhold til denne lov.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til stk. 3, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

8. I § 93, stk. 1, indsættes efter nr. 5, som nyt nummer:

»6) § 63 b, stk. 9, jf. stk. 1 og 2, om afgivelse af erklæring om opfyldelse af betingelserne for tilsagn, og om at tilskuddet ikke anvendes efter dets formål,«

Nr. 6-7 bliver herefter nr. 7-8.

§ 93. Boligministeren kan fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter, der er udstedt i medfør af:

- 1) § 1 om regulering af bygge- og anlægsvirksomheden,
- 2) § 5, stk. 6, jf. stk. 1, om de almennyttige boligselskabers formål,

- 3) § 6 om opdeling i afdelinger og om disses økonomiske uafhængighed indbyrdes og i forhold til selskabet,
- 4) § 12, stk. 4, jf. stk. 1, om anvendelse af midler, der er henlagt til en dispositionsfond,
- 5) § 12, stk. 4, jf. stk. 3, og § 76, stk. 3, om anvendelse af midler, der er henlagt til fornyelse af tekniske installationer, til hovedistandsættelse og til afholdelse af visse istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter,
- 6) § 76, stk. 4, om føring af indtægter og udgifter over en særskilt konto, og
- 7) § 89 a, stk. 2, om lønindeholdelse for midligholdte statslån.

Stk. 2. For overtrædelser, der begås af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

§ 2.

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 917 af 10. november 1994, som ændret ved § 4 i lov nr. 306 af 17. maj 1995, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 8, affattes således:

»*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 den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selve omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.«.

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.

2. § 5, 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 garanti for lån i et

pengeinstitut til dækning af den del af prisen, der betales for andelen, bortset fra værdien af forbedringer i lejligheden. Garantien ydes til 60 pct. af den del af prisen for andelen, der overstiger 40.000 kr. Det garanterede lån skal afdrages over 15 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.«.

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 man medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.

§ 3

I realkreditloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 802 af 5. oktober 1995, foretages følgende ændring:

I § 28, stk. 5, indsættes som 3. punktum:

»Til det i § 64 a, stk. 1, i lov om boligbyggeri nævnte formål kan der ydes lån ud over en lånegrænse på 80 pct. mod garanti fra kommunalbestyrelsen for den del af långivningen, der ligger ud over denne lånegrænse.«.

§ 28. Lån til private andelsboliger ydes efter bestemmelserne i stk. 2-5.

Stk. 2. Til opførelse, herunder af forsøgsbyggeri i henhold til § 65, stk. 1, i lov om boligbyggeri, kan ydes nominallån eller indeksslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år for nominallån og 50 år for indeksslån.

Stk. 3. (Ophævet).

Stk. 4. Til de i § 63, stk. 1, 2. pkt., i lov om boligbyggeri nævnte formål kan ydes indeksslån, type IS, inden for en lånegrænse på 80 pct. og med en løbetid på maksimalt 50 år.

Stk. 5. Til andre formål kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år.

Stk. 6. Indeksloan efter stk. 2 og 4 må alene ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri.

§ 4.

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 1996, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 63, stk. 3, 1. pkt., i lov om boligbyggeri, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 2, og § 2 træder dog i kraft den 1. januar 1996.

Stk. 3. Bestemmelsen i § 63 a, stk. 2, i lov om boligbyggeri bevarer sin gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der er givet tilsagn om støtte inden udgangen af 1995.

Folketingsforhandlinger vedrørende lov om boligbyggeri*Folketingsåret 1982-83:*

Sp. 9505, 10062, 12299,
A 3973, B 2689.
Loven ikke vedtaget.
Sp. 12368, 12531.
A 4519, B 2817.

Folketingsåret 1983-84 (1. samling):

Sp. 73, 428, 1155, 1351.
A 89, B 31, C 53.
Loven stadfæstet 16. november 1983.
(Lovtidende nr. 532).

Folketingsåret 1983-84 (2. samling):

Sp. 3095, 3555, 6484.
A 3513, B 567 C 559.
Loven stadfæstet 6. juni 1984.
(Lovtidende nr. 283).

Folketingsåret 1984-85:

Sp. 6290, 6876.
A 3603.
Loven ikke vedtaget.
Sp. 8902, 9247, 10800, 11070.
A 4775, B 1805, C 625.
Loven stadfæstet 6. juni 1985.
(Lovtidende nr. 248).

Folketingsåret 1985-86:

Sp. 4325, 770, 4098, 4647.
A 837, B 323, C 141.
Loven stadfæstet 19. december 1985.
(Lovtidende nr. 577).
Sp. 5959, 6618.
A 3647.
Loven ikke vedtaget.
Sp. 10757, 10949, 12153, 12504.
A 5951, 2193, C 1093.
Loven stadfæstet 4. juni 1986.
(Lovtidende nr. 303).

Folketingsåret 1986-87:

Sp. 2522, 2949, 4417, 4812.
A 1971, B 369, C 201.
Loven stadfæstet 19. december 1986.
(Lovtidende nr. 930).

Sp. 3441, 4128, 11850, 12128.
A 2345, B 1795, B 2343, C 733.
Lovforslaget stadfæstet 10. juni 1987.
(Lovtidende nr. 379).
Sp. 6863, 7870, 10965, 11097.
A 4103, B 1037, C 493.
Loven stadfæstet 13. maj 1987.
(Lovtidende nr. 265).

Folketingsåret 1987-88:

Sp. 2210, 3211, 3914, 4236.
A 2019, B 197, C 163.
Loven stadfæstet 23. december 1987.
(Lovtidende nr. 843).
Sp. 4501, 5257, 7622, 7976.
A 2933, B 453, C 337.
Loven stadfæstet 23. marts 1988.
(Lovtidende nr. 161).

Folketingsåret 1988-89:

Sp. 1893, 2189, 3580, 4327.
A 2647, B 397, B 561, C 503.
Loven stadfæstet 21. december 1988.
(Lovtidende nr. 830).
Sp. 1912, 2667, 7494, 7834.
A 2685, B 791, C 639.
Loven stadfæstet 29. marts 1989.
(Lovtidende nr. 192).

Folketingsåret 1989-90:

Sp. 2851, 3198, 3458, 4051.
A 2325, B 197, B 451, C 233.
Loven stadfæstet 20. december 1989.
(Lovtidende nr. 843).
Sp. 2426, 4855, 8326, 8369.
A 3637, B 679, C 437.
Loven stadfæstet 25. april 1990.
(Lovtidende nr. 248).

Folketingsåret 1990-91:

Sp. 829.
A 1499.

Folketingsåret 1990-91 (2. samling):

Sp. 904, 1646, 4083, 4235.
A 2017, B 295, C 255.
Loven stadfæstet 13. april 1991.

(Lovtidende nr. 229).
Sp. 5080, 5362, 6818, 7179.
A 5771, B 1439, C 819.
Loven stadfæstet 6. juni 1991.
(Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 462, 1045, 4131, 4566.
A 945, B 133, 371, C 177.
Loven stadfæstet 27. december 1991.
(Lovtidende nr. 930).
Sp. 9307, 9623, 10046, 10304.
A 6633, B 1495, 2227, C 1273.
Loven stadfæstet 20. maj 1992.
(Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 3184, 3443, 3815, 4152.
A 5777, B 373, C 367.
Loven stadfæstet 23. december 1992.
(Lovtidende nr. 1047).
Sp. 3577, 4380, 6964, 7584.
A 5879, B 925, C 903.
Loven stadfæstet 14 april 1993.
(Lovtidende nr. 181).
Sp. 7017, 7561, 9027, 9363.
A 8033, B 1377, C 1199.
Loven stadfæstet 9. juni 1993.
(Lovtidende nr. 347).
Sp. 9179, 9726, 11192, 11227.
A 10069, B 2091.
Loven stadfæstet 30. juni 1993.
(Lovtidende nr. 439).
Sp. 9180, 9740, 11193, 11227.
A 10085, B 2093.
Loven stadfæstet 30. juni 1993.
(Lovtidende nr. 440).
Sp. 9182, 9759, 11198, 11228.

A 10137, B 2103.
Loven stadfæstet 30. juni 1993.
(Lovtidende nr. 441).

Folketingsåret 1993-94:

Sp. 1263, 2050, 3475, 3744.
A 985.
Loven stadfæstet 22. december 1993.
(Lovtidende nr. 1071).
Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.
A 1009.
Loven stadfæstet 22. december 1993.
(Lovtidende nr. 1072).
Sp. 5238, 6215, 8322, 8755.
A 6063, B 697, 811, C 673.
Loven stadfæstet 27. april 1994.
(Lovtidende nr. 280).
Sp. 6688, 7455, 8956, 9425.
A 7141, B 817, C 741.
Loven stadfæstet 27. april 1994.
(Lovtidende nr. 282).

Folketingsåret 1994-95:

Sp. 755, 973, 2458, 2882.
A 586, B 235, 1125, C 239.
Loven stadfæstet 8. februar 1995.
(Lovtidende nr. 87).
Sp. 2536, 2872, 4698, 4961.
A 1912, B 434, C 362.
Loven stadfæstet 17. maj 1995.
(Lovtidende nr. 306).
Sp. 3646, 3942, 5957, 6062.
A 2364, B 644, 723, C 459.
Loven stadfæstet 14. juni 1995.
(Lovtidende nr. 361).
Sp. 4749, 5252, 6082, 6216.
A 3013, B 670, C 489.
Loven stadfæstet 14. juni 1995.
(Lovtidende nr. 362).

Bilag 3

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.
(Lovtidende nr. 239).

Folketingsåret 1980-81:

Sp. 65, 442, 1006, 1382.
A 199, B 71, C 41.
Loven stadfæstet 5. november 1980.
(Lovtidende nr. 486).

Folketingsåret 1981-82:

Sp. 374, 674, 2905, 2959.
A 199, B 129, C 103.
Loven stadfæstet 17. marts 1982.
(Lovtidende nr. 80).

Folketingsåret 1982-83:

Sp. 9508, 10091, 11006, 11280 (Fortryk).
Loven stadfæstet 25. maj 1983.
(Lovtidende nr. 194).

Folketingsåret 1984-85:

Sp. 5064, 5618, 9581, 9932.
A 4037.
Loven stadfæstet 22. maj 1985.
(Lovtidende nr. 206).

Folketingsåret 1989-90:

Sp. 72, 400, 5465, 5892.
A 429, B 527.

Loven stadfæstet 7. marts 1990.
(Lovtidende nr. 138).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 7635, 8114, 9768, 10299.
A 5981, B 1315, 2217.
Loven stadfæstet 20. maj 1992.
(Lovtidende nr. 379).
Sp. 9623, 10046, 10304.
A 6633, B 1495, 2227.
Loven stadfæstet 20. maj 1992.
(Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1993-94:

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.
A 1009.
Loven stadfæstet 22. december 1993.
(Lovtidende nr. 1072).
Sp. 8146, 8678, 10403, 10632.
A 7557, B 1011, C 849.
Loven stadfæstet 10. maj 1994.
(Lovtidende nr. 335).
Sp. 10822, 12082, 12300.
A 8713, B 1865.
Loven stadfæstet 1. juni 1994.
(Lovtidende nr. 445).

Folketingsåret 1994-95:

Sp. 2536, 2872, 4698, 4961.
A 1912, B 434, C 362.
Loven stadfæstet 17. maj 1995.
(Lovtidende nr. 306).

Bilag 4**Folketingets forhandlinger vedrørende realkreditloven***Folketingsåret 1989-90:*

Sp. 386, 662, 3297, 4060.
 A 843, B 135, B 429, C 129.
 Loven stadfæstet 20. december 1989.
 (Lovtidende nr. 841).
 Sp. 1989, 2790, 8314, 8734.
 A 1795, B 665, B 772, C 461.
 Loven stadfæstet 2. maj 1990.
 (Lovtidende nr. 269).
 Sp. 95556, 9944, 10593, 11165.
 A 5705, B 1877, B 2171, C 1039.
 Loven stadfæstet 8. juni 1990.
 (Lovtidende nr. 367).
 Sp. 8856, 9011, 10202, 10798.
 A 5461, B 1423, B 1841, C 899.
 Loven stadfæstet 13. juni 1990.
 (Lovtidende nr. 417).
 Sp. 11260, 11262, 11351, 11378.
 A 5911, B 2277, C 1057.
 Loven stadfæstet 20. august 1990.
 (Lovtidende nr. 584).

Folketingsåret 1990-91 (2. samling)

Sp. 37, 72, 130, 155.
 A 7, B 25, B 337, C 1.
 Loven stadfæstet 28. december 1990.
 (Lovtidende nr. 900).
 Sp. 199, 874, 4235, 4509.
 A 891, B 329, B 337, C 267.
 Loven stadfæstet 24. april 1991.
 (Lovtidende nr. 254).
 Sp. 6069, 6393, 6785, 7234.
 A 6403, B 1461, B 1677, C 869.
 Loven stadfæstet 6. juni 1991.
 (Lovtidende nr. 377).

Folketingsåret 1991-92

Sp. 779, 1408, 4271, 4568.
 A 1279, B 233, C 185.
 Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 932).

Folketingsåret 1992-93

Sp. 822, 1203 4028, 4353.
 A 2007, B 5559, B 643, C 571.
 Loven stadfæstet 23. december 1992.
 (Lovtidende nr. 1042).
 Sp. 7015, 7693, 8487, 9008.
 A 891, B 329, B 337, C 267.
 Loven stadfæstet 6. maj 1993.
 (Lovtidende nr. 253).
 Sp. 7017, 7554, 8627, 9018.
 A 8023, B 1175, C 1151.
 Loven stadfæstet 6. maj 1993.
 (Lovtidende nr. 255).
 Sp. 9180, 9740, 11193, 11227.
 A 10085, B 2093, C 1509.
 Loven stadfæstet 30. juni 1993.
 (Lovtidende nr. 440).
 Sp. 9182, 9759, 11198, 11228.
 A 10137, B 2103, C 1509.
 Loven stadfæstet 30. juni 1993.
 (Lovtidende nr. 441).

Folketingsåret 1993-94

Sp. 2820, 3592, 8322, 8440.
 A, B, C.
 Loven stadfæstet 27. april 1994.
 (Lovtidende nr. 279).

Folketingsåret 1994-95

Sp. 4708, 6081, 6215.
 Loven stadfæstet 6. juni 1995.
 (Lovtidende nr. 353).
 Sp. 4776, 6081, 6215.
 Loven stadfæstet 6. juni 1995.
 (Lovtidende nr. 354).
 Sp. 5544, 6082, 6216.
 Loven stadfæstet 14. juni 1995.
 (Lovtidende nr. 363).