

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

Til nr. 1, 2, 3, 5 og 6.

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4.

Kapitel VIII a omhandler hjemmel til at yde støtte til opførelse af andelsboliger.

Der kan knyttes følgende bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

*Til § 59 a*

Der fastsættes en ramme på i alt 700 andelsboliger, hvortil der kan ydes rentesikring. Ordningen får derved karakter af et forsøg, og resultatet heraf vil være af betydning for, om en mere permanent ordning kan komme på tale senere.

Støtten kan ydes til andelsboligforeninger, som er stiftet med henblik på gennemførelse af byggeriet, men også enkeltpersoner, institutioner – herunder almennyttige – og selskaber, fonds og lignende kan opnå støtte til nyopførte andelsboliger. Det kræves således ikke, at en andelsboligforening er stiftet ved byggeriets start, men rentesikring vil efter byggeriets færdiggørelse kun kunne ydes til de boliger, der rent faktisk tages i brug som andelsboliger, jfr. forslaget § 59 b, stk. 3. Man må derfor gå ud fra, at en bygherre for at begrænse sin risiko på forhånd sikrer sig, at boligerne eller en passende del deraf kan afsættes efter formålet.

Lovforslaget fastsætter ikke nogen nedre grænse for antallet af boliger i det enkelte byggeri, men det vil – bl. a. af hensyn til det fællesskab af et vist omfang, andelstanken bygger på, og af hensyn til en rationel og økonomisk indretning af byggeriet – blive stillet som vilkår for statsstøtte, at der er tale om flere end 12 boliger i den enkelte bebyggelse.

Det er ikke foreslået som en betingelse for rentesikring, at andelsboligforeningen antager boligministeriets normalvedtægter for private andelsboligforeninger. Dette skyldes bl. a., at de heri fastsatte regler for medlemsskab og for overdragelse af andele foreslås lovfæstet i det samtidig hermed forelagte forslag til ændring af loven om andelsboliger og andre boligfællesskaber. Hermed skulle der være skabt den fornødne sikkerhed mod uønsket spekulation i overdragelse af andelene.

*Til § 59 b*

Rentesikring ydes til nedbringelse af renten for realkreditlån, der kan ydes inden for den til enhver tid fastsatte lånegrænse for ejendomme til

helårsbeboelse. Denne grænse er ved det samtidig fremsatte forslag om ændring af realkreditloven sat til 80 pct. af ejendommens kontantværdi, hvilket i praksis – som det allerede er gældende for almennyttigt boligbyggeri – vil sige den anskaffelsessum, der kan godkendes som grundlag for ydelse af rentesikring. Efter den foreslåede ændring af realkreditloven udmåles lånene som nettobeløb, også svarende til den ordning, der gælder i det almennyttige byggeri.

Rentesikring vil kun kunne ydes til de boliger, der rent faktisk tages i brug af andelshaverne som andelsbolig. Selvom selve tilsagnet om rentesikring gives til hele bebyggelsen, vil udbetaling af rentesikring først kunne løbe fra denne ibrugtagelse, hvadenten den sker straks efter byggeriets færdiggørelse eller efter bygherrens salg af andelen til første andelshaver, der tager den pågældende bolig i brug. Rentesikringen for den enkelte bolig beregnes som en forholdsmæssig andel – fastsat efter bruttoetageareal – af den samlede rentesikring for hele bebyggelsen. Dette system indebærer, at der må forudsættes sikret en ret høj grad af potentielle andelshavere på forhånd, for at den udgift, som usolgte – og dermed ikke-rentesikrede – andele vil påføre foretagendet. Det må således forudses, at ledige boliger næppe kan udlejes til den boliglejer, som vil svare til disse boligers forholdsmæssige andel i bebyggelsens udgifter uden rentesikring.

I øvrigt skal gælde samme regler for denne rentesikring som for almennyttigt boligbyggeri. Det vil sige, at støtten dækker den del – eller forholdsmæssige del, jfr. foran – af ejendommens renteudgifter, der svarer til en gennemsnitlig effektiv forrentning på mere end en basisrente på 6 pct. af de optagne realkreditlån. Fuld rentesikring ydes på samme måde i 4 år og aftrappes derefter med et reguleringstillæg til basisrenten på 75 pct. af den procentvise årlige stigning i reguleringspristal eller lønindeks, alt efter hvad der er lavest. Til boliger, der ikke er taget i brug af andelshavere fra byggeriets færdiggørelse, vil rentesikring blive ydet fra samme stadi, som rentesikringen befinder sig på for de boliger, som har fået rentesikring fra starten. Bliver rentesikring f. eks. først aktuel for en bolig 6 år efter byggeriets færdiggørelse, starter den således på det aftrappingsniveau, som her er nået.

*Til § 59 c*

Det er et grundlæggende princip for lovforslaget, at andelsboliger holdes på en standard med hensyn til både udformning, kvalitet og anskaffel-