

tilfælde, hvor den skønnede værdi pr. 1. april 1981 er mindre end den bogførte værdi pr. samme dato, vil det være en betingelse for garantien, at gælden for det overskydende beløb er det pågældende grundareal uvedkommende. Dette vil sige, at denne del af den bogførte værdi skal fjernes som prioritet i grunden og dermed ikke belaste beboerne, når arealet senere bebygges med støttet almennyttigt boligbyggeri.

5) Kommunen skal til enhver tid kunne overtage den enkelte grund til den bogførte værdi på overtagelsestidspunktet, dvs. den eventuelt nedskrevne værdi efter punkt 4 med tillæg af ventetidsomkostninger og med fradrag af indtægter i perioden fra 1. april 1981 indtil overtagelsestidspunktet (den garanterede grundkøbesum), således at kommunen indtræder i boligselskabets sted over for långiver. Hermed bortfalder statens og landsbyggefondens garanti. Hvis en kommune ønsker at overtage et areal til et mindre beløb end den bogførte værdi på overtagelsestidspunktet, vil der ved boligministerens godkendelse af overtagelsesvilkårene samtidig blive taget stilling til garantiens opretholdelse.

Dersom kommunen inden 5 år videresælger grunden til en pris, der overstiger overtagelsesprisen med tillæg af renter, beregnet på basis af en sats, der svarer til Nationalbankens diskonto minus 1, skal kommunen udrede denne difference til långiver. Det udrede beløb kan dog ikke overstige långivers dokumenterede tab.

6) For et garantitilsagn til EGV vil blive stillet tilsvarende vilkår som nævnt under pkt. 2)-5).

Grundlaget for fastsættelse af den skønnede grundværdi pr. 1. april 1981

Den skønnede værdi af den enkelte grund, der skal danne udgangspunkt for garantien, er som nævnt beregnet på baggrund af en vurdering, foretaget af boligministeriets grundpriskonulent fra statsskattedirektoratet. Værdien er opgjort på kontantbasis pr. 1. april 1981. Det er ved vurderingen forudsat, at de bebyggelsesmuligheder med hensyn til omfanget af bebyggelse, der var gældende ved erhvervelsen, fortsat er gældende, selv om der rent faktisk måtte være sket ændringer i perioden mellem erhvervelsen og vurderingstidspunktet.

Arealernes værdi er fastsat således, at den svarer til den kontante pris, der skønnes at kunne være opnået pr. 1. april 1981 ved et almindeligt frit salg under forudsætning af, at en køber straks kunne bebygge arealerne med en bebyggelsesprocent, der svarer til den, selskaberne lagde til grund ved arealernes erhvervelse. Det har endvidere været en forudsætning ved værdifastsættelsen, at beløbet i hvert enkelt tilfælde vil kunne rummes inden for de gældende rammebeløb for opførelse af almennyttigt boligbyggeri som en rimelig og sædvanlig grundkøbesum. Der er ved værdiskønnene taget hensyn til den planlagte bebyggelsesform samt til arealernes beliggenhed i forhold til overordnede vejanlæg og offentlige transportmuligheder. På grund af det begrænsede salgsmateriale er værdiskønnene baseret på salgserfaringer fra 4-årsperioden før 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981. Da byggeaktiviteten og hermed efterspørgslen efter arealer til boligformål siden begyndelsen af 1980 har været fortsat vigende, er skønnene over de enkelte arealers værdi som følge heraf behæftet med nogen usikkerhed.

For områder, der på erhvervelsestidspunktet var forudsat anvendt til tæt-lav boligbebyggelse, er der gennemgående skønnet en højere værdi pr. m² etageareal end for områder med en højere udnyttelsesgrad, der var udlagt til etagebebyggelse. Baggrunden herfor er, at den generelle efterspørgsel efter arealer til tæt-lav bebyggelse er større end efterspørgslen efter arealer til etagebebyggelse, hvor der i de seneste år næsten kun har kunnet konstateres salg til almennyttige boligselskaber og enkelte private købere, der har erhvervet mindre arealer til opførelse af ejerlejligheder.

Der er endvidere taget hensyn til omfanget af den forventede byggemodning. Da de enkelte grunde befinder sig på forskellige stadier i grundmodningsmæssig henseende, vil der skulle afholdes udgifter af forskellig størrelsesorden for at bringe grundene i en