

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ved gennemførelsen af indeksslåneordningen, der trådte i kraft den 1. april 1982, blev det under lovbehandlingen forudsat, at der ville ske en fortsat stigende udvikling i ejendomspriserne. En sådan udvikling har imidlertid ikke fundet sted. Hensigten med lovforslaget er derfor at tilvejebringe en regel, hvorved private andelserhververs indskud i nyopførte indeksbelånte andelsboligforeninger sikres mod en betydelig værdinedgang ved afhændelse.

Lovforslagets finansielle og administrative virkninger

Lovforslaget indebærer ingen udgifter for det offentlige og ej heller en øget offentlig administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Efter lovens § 5 fastsættes andelsens pris som den enkelte andelsboligs andel af foreningens nettoformue. Nettoformuen opgøres i princippet som forskellen mellem foreningens aktiver, herunder

ejendommens værdi, og foreningens gæld, herunder de indestående prioriteter. Ejendommens værdi kan enten fastsættes som anskaffelsesprisen, som værdien for en tilsvarende udlejningsejendom, eller som den offentlige kontantvurdering.

For andelsboliger, der er finansieret med indeksslån, vil indeksslånets restgæld være stigende i en længere periode efter låneoptagelsen. Når samtidig ejendomspriserne er stagnerende eller faldende, betyder dette, at prisen på den enkelte andelsbolig vil være faldende over tiden. Med uændrede ejendomspriser og en inflation på 10 pct. p.a. vil andelens værdi i princippet være lig med 0 efter ca. 4 år.

En sådan udvikling vil kunne udsætte andelsbolighaveren for risikoen for kapitaltab.

På baggrund heraf foreslås bestemmelsen i lovens § 5 ændret, således at en andelshaver ved overdragelse vil kunne beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri og finansieret med indeksslån.