

dighederne kan udsøge andelsboligforeningernes ejendomme ved hjælp af de registre, der anvendes ved vurderingen. Dermed skulle de vurderingsmæssige problemer vedrørende støttede andelsboliger være løst. De vurderingsmæssige ændringer nødvendiggør ikke ændringer i andelsboligloven.

Den 27. december 1991 blev der med hjemmel i § 56 a i lov om boligbyggeri påbudt en konvertering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, herved kan opstå situationer, hvor andelsværdierne udhules, som følge af, at der efter konvertering tinglyses en større pantebrevsrestgæld på ejendommen. For at imødegå dette, indeholder forslaget en bestemmelse, som giver andelshaveren mulighed for at få beregnet andelens værdi uden hensyntagen til den gennemførte konvertering.

Forslaget indebærer, at andelsboligforeningerne kan se bort fra den del af det nye låns pantebrevsrestgæld, der ligger over pantebrevsrestgælden på det gamle lån ved indfrielsen. Bestemmelsen gælder kun, når ejendommens værdi ansættes til anskaffelsesprisen (§ 5, stk. 2, litra a). For ejendomme, der er finansieret med kontantlån, vil den nye pantebrevsrestgæld efter konverteringen således blive forøget med forskellen mellem obligationsgælden til pari og den gamle pantebrevsgæld (kontantlånsrestgæld). Endvidere vil den nye pantebrevsrestgæld blive forøget med kurstabet på det nye lån (dvs. forskellen mellem den nye obligationsrestgæld til pari og kursværdien heraf) samt med transaktionsomkostningerne i forbindelse med konverteringen.

Som følge af forøgelsen af passiverne ved konverteringen vil foreningens formue blive reduceret.

Andelsboligforeningerne kan efter konverteringen se bort fra forøgelsen af passivernes værdi, dvs. nedenstående forskelsværdi. Forskelsværdien beregnes løbende i forhold til en fast pantebrevsrestgæld opgjort på indfrielsestidspunktet.

Eksempel: Kontantlån optaget til kurs 65 med en pantebrevshovedstol på godt 8 mio. kr. i 1981.

	Indfrielsestidspunktet:	10 år efter konverteringen:
Pantebrevsrestgæld	8 mio. kr.	8 mio. kr.
Nyt låns restgæld	12 mio. kr.	9 mio. kr.
Forskelsværdi . . .	4 mio. kr.	1 mio. kr.

Når ejendommens værdi anættes efter § 5, stk. 2, litra b, c og d, vil det nævnte problem ikke opstå. For så vidt angår litra b og c skal passiverne således op-

gøres som kursværdien af obligationsrestgælden, og denne vil ikke stige ved konverteringen.

Endelig kan litra d ikke benyttes for ejendomme opført efter 31.12.1980, og det er kun disse ejendomme, der er omfattet af konverteringen.

Endelig foreslås den nuværende bestemmelse om andelsboligforeningens lån eller garanti for lån til en erhvervelse af andelsbevis ændret til en ren garanti-bestemmelse. Da de gældende regler om beregningen af låne- eller garantibeløbet er komplicerede og vanskeligt forståelige, er det endvidere fundet hensigtsmæssigt at ændre beregningsreglerne.

Ved den foreslåede beregningsregel er der foretaget en afvejning mellem på den ene side den enkelte andelshavers interesse i at opnå den størst mulige garanti og på den anden side andelsboligforeningens interesse i at begrænse foreningens risiko for tab i tilfælde af misligholdelse af lånet.

Garantibestemmelsen kan ikke fraviges i foreningens vedtægter således, at foreningen ikke er forpligtiget til at yde garantien. Dette svarer til den nugældende retstilstand.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget medfører ikke øgede udgifter for det offentlige og heller ikke øget offentligt administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2

Opgørelsen af formuen efter anskaffelsesprisen svarer til de gældende regler.

Det foreslås, at handelsværdien ansættes kontant, og at der foretages en vurdering af en ejendomsmægler, der tillige er valuar, når formuen opgøres efter handelsværdien som udlejningsejendom. Endvidere foreslås, at vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel. Tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges