

generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.

Det anføres, at ejendomsværdien kan forhøjes med 22 pct., når formuen opgøres efter den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981. Procentsatsen, der tidligere er offentliggjort af Bygge- og Boligstyrelsen i Statstidende, fremgår således nu direkte af loven.

Til nr. 3

Ændringen i stk. 3 er redaktionel. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 5, stk. 2, sidste punktum.

Efter forslaget's stk. 4 fastsættes det, hvorledes passiverne opgøres. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4 og 8

Ændringerne er en konsekvens af de med virkning fra 1. januar 1990 gennemførte ændringer af støtten til sanering og byfornyelse. Før disse ændringer bestod støtten til ikke-værdiførogende arbejder af rentebidrag og afdragsbidrag, der tilsammen dækkede den fulde ydelse på indekslånet. Støtten til disse arbejder benævnes nu ydelsesstøtte.

Til nr. 5

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 6

Forslaget indebærer, at andelsboligsforeninger, der anvender lovens § 5, stk. 2, (litra a), sikres samme nettoformue, som foreningen havde umiddelbart før konverteringen. Fremtidige stigninger i ejendomsværdierne samt forøgelse i andre aktivposter kommer således fortsat andelshaverne fuldt ud til gode.

Stigninger i de enkelte andeles værdi, som følge af at prioritetsgælden nedbringes gennem løbende betalinger af afdrag, vil imidlertid først kunne opnås, når det nye låns restgæld er nedbragt til den aktuelle pantebrevsrestgæld på det indfrieede lån på indfrielsestidspunktet.

Andelsboligforeninger, der anvender lovens øvrige bestemmelser (litra b, c og d), vil i praksis have den samme nettoformue før og efter konverteringen.

Der er ikke tale om en garantiordning, der sikrer andelshaverne en bestemt pris for deres andel. Det er til stadighed markedet og udviklingen i ejendomspriserne, der vil være afgørende for til hvilken pris, andelen kan afhændes.

Det vil som en note til det seneste regnskab for andelsboligforeningen, jf. lovens § 6, stk. 5, fremgå, hvorledes andelenes værdi opgøres. Den enkelte andelshaver vil på baggrund heraf kunne dokumentere andelenes værdi.

Andelsboligforeningen skal således fortsat opgøre foreningens nettoformue efter reglerne i § 5, stk. 2-4.

Til nr. 7

Efter gældende regler kan erhververen af en andelsbolig forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån til dækning af en del af prisen for andelen. Bestemmelsen gælder kun overdragelse af andele fra en andelshaver til en anden, og kun når der til andelsboligen er knyttet retten til en bolig.

Lånet eller garantien skal efter gældende regler udgøre det laveste af følgende to beløb:

- Prisen for andelen med fradrag af de beløb svarende til samme procentuelle del af andelen nuværende værdi, som overdragerens kontante udbetaling udgjorde af værdien, da han erhvervede andelen.
- 80 pct. af den del af prisen for andelen, der overstiger 20.000 kr.

Efter forslaget ændres bestemmelsen til en ren garantibestemmelse.

Garantibestemmelsen kan ikke fraviges i foreningens vedtægter. Det svarer til den gældende retstilstand, jf. afsnit 12 i Boligstyrelsens cirkulære af 21. januar 1981 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

For at opnå en forenkling af reglerne foreslås beregningsregel a ophævet. Det medfører, at andelshaveren i tilfælde, hvor der er sket en væsentlig stigning i ejendommens værdi eller betalt væsentlige afdrag på prioritetsgælden, vil få ret til et større lån end efter de gældende regler. For at kompensere for dette foreslås der derfor en vis stramning af beregningsregel b. Bundgrænsen på 20.000 kr. foreslås således forhøjet til 40.000 kr.

Efter forslaget skal andelsboligforeningen garantere for 80 pct. af den del af andelen pris, der overstiger 40.000 kr. Værdien af forbedringer i lejligheden indgår som hidtil i beregningen af garnatibeløbet.

Beregningsreglen kan belyses med følgende eksempler, hvor det er forudsat, at der er tale om 10 ens boliger, og at ejendomsværdien udgør 6 mill. kr.:

*Eksempel 1*

Andel af ejendomsværdi . . . . .	600.000 kr.
Andel af foreningens lån (80 pct.) . . . .	480.000 kr.
Andelsindskud . . . . .	120.000 kr.