finder således ikke anvendelse i private andelsboligforeninger.

Til § 13

Det foreslås, at der skal gælde den samme tilskudsprocent for de private andelsboligforeninger som for de af lovens § 6 a, stk. 3 omfattede private udlejningsboliger. Tilskuddet foreslås således at udgøre 40 pct i 8 år, hvorefter det nedsættes i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct.

For private andelsboliger er der ikke, jf. de indledende bemærkninger til § 1, nr. 9, fastsat nogen regler om beregning af boligafgiften.

Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening (juli 1988) indeholder en bestemmelse om boligafgift, men denne bestemmelse er som normalvedtægten iøvrigt alene vejledende, hvilket indebærer, at det er frivilligt at anvende bestemmelsen.

Den enkelte private andelsboligforening kan derfor selv i sine egne vedtægter nærmere regulere, hvordan den løbende boligafgift skal fastsættes, og hvordan de boligafgiftsmæssige konsekvenser skal være ved gennemførelse af forbedringsarbejder efter reglerne i lov om privat byfornyelse.

På denne baggrund foreslås det, at beregningen af tilskuddet altid skal ske på grundlag af den i lovens § 5 indeholdte beregningsregel, dvs. på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med en eventuel midlertidig genhusning eller en genhusning efter den foreslåede bestemmelse i § 13 a. Ydelsen fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Dette indebærer, at beregningen vil ske på grundlag af den samlede oplyste investering, uanset hvordan betalingen heraf kommer til udtryk i boligafgiftsopkrævningen.

Det foreslås endeligt, at den gældende lovs § 13 og § 13 a flyttes til det samtidigt ved dette lovforslag foreslåede Kapitel 4.

Til § 13 a

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen – uanset at der i private andelsboligforeninger ikke er en pligt til at anvise en erstatningsbolig i overensstemmelse med den gældende lovs § 7 – efter anmodning fra den private andelsboligforening, kan anvise en passende erstatningsbolig.

Det foreslås samtidigt, at der skal gælde den samme klageadgang for den andelshaver, som ved kommunalbestyrelsens mellemkomst får anvist en erstatningsbolig, som efter de gældende regler.

Til § 13 b og § 13 c

Det foreslås, at der i private andelsboligforeninger skal gælde de samme regler for ansøgning om tilsagn om tilskud og ansøgning om udbetaling af tilskud, som i private udlejningsejendomme. Dog skal ansøgningen, jf. bemærkninger til den foreslåede § 13, ikke indeholde oplysning om evt. boligafgiftsmæssige konsekvenser som følge af gennemførelsen af privat byfornyelse.

Det foreslås, at tilskud kun kan bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

Til § 13 d

§ 13 d omhandler etableringen af en statslig garantiordning.

Garanti kan ydes til lån, der optages til dækning af dokumenterede udgifter i forbindelse med gennemførelse af privat byfornyelse incl. låneomkostninger og eventuelt kurstab. De garanterede lån skal endvidere være ydet i medfør af realkreditlovens §§ 28 eller 29 eller ydet som realkreditlignende lån af et pengeinstitut. Dette indebærer, at eventuelle lån ydet af et realkreditinstitut højst kan dække så stor en del af det samlede lånebeløb, som der er plads til inden for realkreditlovens lånegrænse på 80 pct. af ejendomsværdien.

Garantiprocenten er variabel, således at der ydes den højeste garanti for den del af lånet, der er mest risikabelt – og omvendt. Herved motiveres långiver til at tilbyde størst muligt lån til de private byfornyelsesarbejder.

Garantien er udformet således, at den maksimalt dækker långivers tab med 80 pct. af den »sidst lånte krone«. Herefter aftrappes garantiprocenten gradvist, dvs. lineært, til 0 pct. af tabet på den »først lånte krone«.

Udformningen indebærer, at garantiprocenten gennemsnitligt udgør 40 pct. af tabet, såfremt hele lånet tabes. Tabes kun den yderst placerede halvdel af lånet, vil garantiprocenten udgøre 60 pct. af tabet.

Garantien reduceres i takt med, at lånet tilbagebetales, idet det forudsættes, at lånet tilbagebetales »fra oven«. Er f. eks. halvdelen af lånet tilbagebetalt, vil garantiprocenten på »den øverste krone« være 40 pct.

Helt generelt kan garantiprocenten udregnes efter følgende formel: