

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

For de støttede private andelsboliger vurderes det ikke hensigtsmæssigt med en tilsvarende konstruktion med en beregnet beboerbetalning/betalingsforpligtelse ud over lånets løbetid og udover den faktiske ydelse på lånet. Dette skyldes primært, at hvor selvfinansieringskonstruktionen ikke indebærer ændringer i beboerbetalingen i det almene byggeri (idet huslejen her efter de gældende regler ikke nedsættes ved udamortisering af de indestående lån), vil en sådan konstruktion for de støttede private andelsboliger indebære en ny væsentlig forpligtelse, der ikke mindst må forventes at få væsentlige konsekvenser for andelsværdien.

Hertil kommer, at de private andelsboliger er en mere ejerboliglignende boligform uden tradition for centrale, solidariske foranstaltninger, der dækker hele andelsboligsektoren.

Efter § 160 c, stk. 7, i almenboligloven godtgør kommunen statens udgifter til ydelsesstøtte til støttede private andelsboliger med et beløb svarende til 10 pct. af renterne på indeksslånet samt administrations- og reservefondsbidraget. I forbindelse med omlægningen af finansieringen foreslås det at fastsætte godtgørelsen som en andel af den samlede ydelsesstøtte, dvs. en harmonisering i forhold til de foreslåede regler for fastsættelse af den kommunale godtgørelsesandel i forbindelse med støtte efter lovens § 73, stk. 3, (beboerindskud i lette kollektivboliger) og lovens § 100 (renovering af ungdomsboliger). I lighed med disse låneformål foreslås det, at by- og boligministeren fastsætter andelen i forbindelse med fastsættelsen af den lånetype, der skal anvendes ved finansieringen.

Overgangsordning for tilsagn afgivet 1994-1998

Der foreslås endvidere en overgangsordning gældende for private andelsboliger, hvortil der i perioden 1. januar 1994 til 31. december 1998 er meddelt tilsagn om støtte. Der er tale om en frivillig ordning, hvor andelsboligforeningernes bestyrelse kan søge om kommunalbestyrelsens godkendelse af, at finansieringer sker efter de nye regler.

Det foreslås, at den del af den godkendte anskaffelsessum, - bortset fra andelsindskuddet - som ikke pr. 31. december 1998 er finansieret med indeksslån, kan omlægges til finansiering med realkreditlån med en løbetid på 30 år. By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler herom, således som det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 3. Det understreges, at allerede optagne indeksslån således ikke er omfattet, men at det alene er den ikke-finansierede del af anskaffelsessummen bortset fra andelsindskuddet, der kan omlægges.

De nye regler vedr. beboerbetalingen skal efter forslaget tillige gælde for den del af anskaffelsessummen, som omfattes af overgangsbestemmelsen. Beboerbetalingsprocenten fastsættes i forhold til lånets bogførte hovedstol til 5,6 pct. p.a.

Beboerbetalingsprocenten for tilsagn om støtte meddelt i 1994 og 1995 er efter gældende regler 2,807 pct. pr. termin af den regulerede bogførte hovedstol, mens den for tilsagn fra 1996 og frem er 2,5 pct. pr. termin svarende til henholdsvis 4,49 og 4,0 pct. p.a. af anskaffelsessummen. Denne forskel videreføres ikke i ændringsforslaget, idet beboerbetalingen for alle tilsagn fra 1994 og frem fastsættes til 4,48 pct. af anskaffelsessummen svarende til 5,6 pct. p.a. af lånets bogførte hovedstol. For tilsagn meddelt i 1994 og 1995 betyder forslaget således en uændret beboerbetalning. Baggrunden herfor er, at en yderligere stigning vurderes som for belastende for de pågældende andelshavere. Der kan i den forbindelse peges på, at baggrunden for nedsættelsen i sin tid var stigende vanskeligheder for andelshaverne, bl.a. begrundet i den høje boligudgift.

Lovforslaget er samtidig med fremsættelsen sendt til høring. Følgende organisationer vil blive hørt:

Kommunernes Landsforening, Købehavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Realkreditrådet, Hypotekbanken, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Advokatrådet.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (L 46), det fremsatte ændringsforslag til L 46 samt økonomiministerens forslag til ændring af realkreditloven (L 49).

Forslaget indeholder to elementer med økonomiske konsekvenser:

- I. Ændrede finansieringsregler for støttede private andelsboliger med tilsagn fra den 1. januar 1999.
- II. Overgangsordning for støttede private andelsboliger med tilsagn 1994-1998.

I beregningerne heraf indgår konsekvenserne af den i ændringsforslag til L 46 foreslåede reduktion af kvoten for andelsboliger i 1999 fra 1.000 boliger til 750 boliger.

Virkningerne på de offentlige udgifter er beregnet med udgangspunkt i afgiftsbelagte indeksslån, idet realrenteafgiftsfrigtagelsen for disse er foreslået ophævet i det allerede fremsatte L 49.