

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *1. Lovforslagets baggrund og formål*

I årene 1918-23 ydede stat og kommune med hjemmel i den dagældende byggestøttelovgivning tilskud til bl.a. byggeforeninger til at opføre byggeri for mindrebedemlede. For at sikre, at foreningerne ikke kapitaliserede støtten som en gevinst ved salg, blev der med hjemmel i vilkårene for tilskuddet pålagt ejendommene forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud ved salg m.v. (tilskudsbestemmelser i følge tinglyst deklaration eller vedtægter). Ejendommene blev pålagt enten midlertidige eller stedsevarende tilskudsbestemmelser afhængig af, om der blev ydet et tilskud på 15 pct. eller 20 pct. af anskaffelsesudgiften.

Tilskudsbestemmelserne betyder bl.a., at foreningen kun kan opskrive værdien af ejendommen som følge af forbedringer, hvis kommunen godkender forbedringerne, og at ethvert overskud ved salg af ejendommen eller dele heraf tilfalder et deklarationsudvalg, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen. Som følge af værdistigningerne på fast ejendom siden 1920'erne udgør overskuddet ved salg i dag langt hovedparten af ejendomsværdien.

Lovforslagets overordnede formål er dels at sikre foreninger med tilskudsdeklarationer bedre mulighed for frikøb for tilskudsbestemmelserne dels at sikre disse foreninger bedre mulighed for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommene. Ved frikøb for tilskudsbestemmelserne er der på den ene side lagt vægt på, at frikøbet kan gennemføres uden rabat, der kan kapitaliseres efter frikøbet, og på den anden side, at medlemmerne så vidt muligt får en uændret økonomisk situation i forbindelse med frikøbet.

#### *2. Gældende ret*

Foreningerne kan efter lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser samt den tilhørende bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser frigøre sig for tilskudsbestemmelserne

ved at indbetale et frigørelsesbeløb kontant til kommunen. Frigørelsesbeløbet er det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb, der svarer til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og den oprindelige anskaffelsessum. Der gives fradrag i forskelsbeløbet for afholdte udgifter til forbedringer. Det indbetalte frigørelsesbeløb tilfalder deklarationsudvalget, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen, der skal anvende beløbene til boligsociale formål i kommunen.

Det er foreningens medlemmer, der med bindende virkning for alle medlemmerne beslutter frikøb på generalforsamlingen. Foreningen kan finansiere frikøbet ved på sædvanlig vis at optage lån i et realkredit- eller et pengeinstitut. Foreningen har imidlertid også mulighed for at vælge afdragsvis betaling af frigørelsesbeløbet ved udstedelse af pantebrev til kommunen, som skal afdrages over 20 år med lige store halvårige afdrag samt forrentes med 6 pct. p.a. Når en forening frigør sig for tilskudsbestemmelserne, skal foreningen bl.a. ikke anmode kommunen om at opskrive ejendommens værdi som følge af forbedringer, og foreningen, herunder medlemmerne, opnår selv en eventuel gevinst og bærer et eventuel tab ved fremtidige ændringer i ejendomspriserne.

Det vides ikke, hvor mange foreninger i landet, der stadig er underlagt stedsevarende tilskudsbestemmelser. I Københavns Kommune, hvor hovedparten af ejendommene antages at være beliggende i dag, drejer det sig om 27 ejendomme med i alt ca. 2.900 boliger med uaflyste tilskudsbestemmelser, hvoraf der på 4 af disse tillige er tinglyst en tilbagekøbsret for kommunen. Ejendommene anses i dag for værende andelsboligforeninger.

#### *3. Velfærdsministeriets overvejelser*

En forening med tilskudsbestemmelser har vanskeligheder med at optage lån til vedligeholdelse med sikkerhed i ejendommen, da tilskudsbestemmelserne betyder, at andelen af ejendommens værdi, som foreningen reelt ejer, er beskeden i forhold til ejendoms-værdien. Også en forening, der frigør sig for tilskuds-