

herefter noget tilbage, udbetaler foreningen resten til de øvrige rettighedshavere og det tidligere medlem. Det foreslås således at udvide den lovbestemte modregningsadgang efter andelsboligloven, så foreningen får ret til også at fradrage det beløb i overdragelsessummen, der svarer til den forholdsmæssige andel af det rente- og afdragsfrie lån, som foreningen er forpligtet til at indbetale til kommunen. Denne modregningsret foreslås dog ikke at skulle gælde i forhold til panthavere og udlægshavere, hvis ret er stiftet inden lovens ikrafttræden, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 2.

Det foreslås i forlængelse af ovenstående elementer i ordningen, at der i andelsboligforeningens regnskab skal optages en note med oplysning om størrelsen af den ubetalte del af lånet og dets fordeling på de enkelte andele. Desuden foreslås, at eventuelle senere rettighedshavere skal have oplysning om foreningens låneoptagelse hos kommunen og om medlemmets forpligtelse til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, når foreningen skal afgive erklæring efter andelsboligloven til brug for tinglysning af et pantebrev eller til retsforfølgning i en andel.

Med forslaget vil medlemmerne i foreningen kunne bo til samme boligafgift som inden frikøbet, idet den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet således først forfalder, når der kommer penge ind ved videre-salget af andelen. Det følger af forslaget, at det rente- og afdragsfrie lån ikke skal indgå i fastsættelsen af andelsværdien efter reglerne i andelsboligloven, idet lånet ellers vil medføre en lav andelsværdi. Overdragelse af andele efter frigørelsen vil derfor kunne ske til et prisniveau svarende til sammenlignelige andele i foreninger uden tilskudsbestemmelserne, og overdragelsessummen vil derfor kunne dække den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet.

Hvis overdragelsessummen ikke kan dække hele foreningens tilgodehavende, f.eks. på grund af faldende priser på andele efter frigørelsestidspunktet, betyder foreningens gældsforpligtelse overfor kommunen, at foreningen stadig vil være forpligtet til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunen ved overdragelsen. Det vil herefter afhænge af foreningens vedtægter og eventuelle aftaler mellem foreningen og de enkelte medlemmer, om den fraflyttede andelshaver hæfter personligt for den resterende del af beløbet, eller om foreningen selv skal udrede beløbet. Det vil ligeledes afhænge af foreningens vedtægter og eventuelle aftaler, hvordan der hæftes, hvis andelen skifter ejer, uden at der betales en overdragelsessum.

Kommunen skal have sikkerhed for foreningens betaling af gælden inden for ejendomsværdien. Det foreslås derfor, at tilskudsbestemmelserne først skal kunne aflyses, når gælden er betalt, eller hvis kommunen sikres oprykkende panteret i ejendommen inden for ejendomsværdien.

For at give kommunerne mere frie økonomiske rammer foreslås endelig at ophæve bestemmelsen om, at frikøbsbeløb, som indbetales til kommunen, skal anvendes til boligsociale formål. Herefter vil der ikke længere være bindinger på kommunens anvendelse af frikøbsbeløbene.

5. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forslaget om at give kommunalbystyrelserne hjemmel til at yde et rente- og afdragsfrit lån i forbindelse med frigørelse ventes ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige. Kommunerne skal, hvis kommunalbestyrelsen beslutter at anvende lovens muligheder herfor, yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen. Dette medfører imidlertid ikke kontante udgifter for kommunen, idet lånet svarer til det frigørelsesbeløb, foreningen skal betale.

Det er forudsat, at forslaget om at give kommunerne hjemmel til at yde et rente- og afdragsfrit lån i forbindelse med frigørelse i de første 4 år hvert år vil medføre ekstraordinære frikøb svarende til 10 pct. af det samlede antal deklarationsbehæftede boliger i Københavns Kommune. Det skønnes med en betydelig usikkerhed, at det samlede frigørelsesbeløb udgør 2,2 mia. kr.

Det skønnes, at frikøbene vil udgøre 110 mio. kr. i 2009, 220 mio. kr. i 2010, 220 mio. kr. i 2011 og 220 mio. kr. i 2012. Frigørelsesbeløbene forudsættes udlånt til foreningerne. Tilbagebetalingen af beløbene til kommunerne sker i takt med, at de medlemmer, der bor i ejendommene på tidspunktet for frigørelsen, fraflytter ejendommene.

Forslaget vil ikke have økonomiske konsekvenser for staten og regionerne.

6. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vil medføre begrænsede administrative merudgifter for kommunerne i forbindelse med administration af respektpåtegninger og ydelse af kommunale lån, da forslaget kun vedrører et meget begrænset antal ejendomme. Forslaget vil ikke have administrative konsekvenser for regionerne.

7. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.