

Fremsat den {FREMSAT} af socialministeren (Benedikte Kiær)

Høringsudkast af 4. marts 2011

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011, foretages følgende ændringer:

1. I § 25, stk. 2, 1. pkt., ændres »en statsautoriseret eller en registreret« til: »en godkendt«.

2. I § 27 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Ved afhændelse til en andelsboligforening, der er stiftet af beboerne, skal mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne på tidspunktet for købsaftalens indgåelse være medlemmer af foreningen.«

Stk. 8 bliver herefter stk. 9.

3. Efter § 27 indsættes som ny paragraf:

»§ 27 a. Lejeforholdet for almene lejere af boliger, som afhændes efter § 27, og som efter afhændelsen ikke er omfattet af lov om leje af almene boliger, er omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene med de undtagelser, som følger af stk. 2-10.

Stk. 2. § 4, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010, finder ikke anvendelse på lejeforhold for almene lejere af boliger, som afhændes efter § 27.

Stk. 3. Hvis lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om leje, og den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er lavere end den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om leje, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Lejen kan dog ikke herved bringes til at overstige den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om leje. Regulering efter denne bestemmelse kan ikke længere foretages fra det tidspunkt, hvor den regulerede leje modsvarer den leje, der vil kunne beregnes efter lov om leje. Regulering af lejen kan herefter kun foretages efter lov om leje.

Stk. 4. Hvis lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er lavere end den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, opretholdes den gældende leje og reguleres fremover med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører. Lejen kan dog ikke herved bringes til at overstige den leje, som vil kunne fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejer kan ikke kræve forhøjelse af lejen som følge af forøgelsen af de beløb, der efter samme lovs § 18 b skal bindes i Grundejernes Investeringsfond. Regulering efter 1. pkt. kan ikke længere foretages fra det tidspunkt, hvor den regulerede leje modsvarer den leje, der vil kunne beregnes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og §§ 50-52 i lov om leje. Regulering af lejen kan herefter kun foretages efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og §§ 50-52 i lov om leje.

Stk. 5. Hvis den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, er højere end den leje, der kan beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i lov om midlertidig regulering af boligforholdene i ejendomme, der er omfattet af disse regler, nedsættes lejen til den omkostningsbestemte leje. Hvis den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet i ejendomme, der er omfattet af reglerne om lejefastsættelse efter det lejedes værdi, er højere end det lejedes værdi, jf. § 47 i lov om leje, nedsættes lejen til det lejedes værdi.

Stk. 6. I ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, kan den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, opretholdes og fremover reguleres med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 månedersperiode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.

Stk. 7. Indgår der i den leje, der er gældende på afhændelsestidspunktet, ydelser på lån, der ikke er medgået til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum for afdelingen, nedsættes lejen ikke, når disse lån udamortiseres.

Stk. 8. Indestående beboerindskud efter § 45 i lov om leje af almene boliger forbliver efter afhændelsen indestående hos udlejeren som depositum efter § 34 i lov om leje, uanset om det overstiger 3 måneders leje. Beboerindskuddet kan ikke reguleres efter § 34 i lov om leje.

Stk. 9. De beløb, der efter § 68 er henlagt for de boliger, som afhændes, udbetales til erhververen ved afhændelsen og indbetales herefter til ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis den afhændede ejendom er omfattet af reglerne i samme lovs kapitel II-V. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om opgørelse af beløb, der skal udbetales og bindes i Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 10. Det vedligeholdelsesreglement, der gælder på afhændelsestidspunktet, og de vilkår vedrørende vedligeholdelse, som er fastsat i lejeaftalerne for de boliger, som indgår i afhændelsen, gælder fortsat for de pågældende lejeforhold efter afhændelsen.

Stk. 11. Huslejenævnet, jf. kapitel VI i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene, afgør uenighed om lejefastsættelse og -regulering efter stk. 3-7.«

4. § 28, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Stk. 3 og 4 finder ikke anvendelse ved salg efter § 75 a og § 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet ved afhændelse af ejendomme efter § 27, som er beliggende i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, og som er omfattet af en godkendt helhedsplan, ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag efter stk. 4, men overføres til dispositionsfonden og anvendes til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvori afdelingen er beliggende.«

5. I § 51, stk. 1, indsættes som 4 pkt.:

»En ledig bolig, som er omfattet af salg efter kapitel 5 a, kan ikke udlejes i den periode, hvori den er udbudt til salg.«

6. § 55, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisationen kan aftale, at boligorganisationen overtager anvisningen af de almene ældreboliger, der er omhandlet i § 54, stk. 1.«

7. I § 55, stk. 8, ændres »anvisningsretten er overdraget til den almene boligorganisation efter reglerne i stk. 1« til: »det er aftalt efter reglerne i stk. 1, at den almene boligorganisation overtager anvisningsretten«.

8. Kapitel 5 a affattes således:

»Kapitel 5 a

Salg af almene familieboliger som ejerboliger

§ § § § 75 a. Socialministeren kan efter fælles ansøgning fra kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger i kommunen. Der kan ansøges om salg til almene lejere af boligerne og salg af ledige boliger. Efterfølgende ændringer af salgets omfang skal godkendes af socialministeren.

Stk. 2. Ved ansøgning om godkendelse meddeler kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, hvilke afdelinger og boliger der ønskes omfattet af salg.

Stk. 3. I udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen fastsætte kriterier for, hvem der kan sælges til. Socialministeriet orienteres om de fastsatte kriterier.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen offentliggør salgets omfang samt hvilke kriterier, der eventuelt er fastsat efter stk. 3.

§ § § § 75 b. Socialministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen godkende salg af almene familieboliger i kommunen til almene lejere af boligerne.

Stk. 2. Socialministeren kan efter ansøgning fra en almen boligorganisation godkende salg af almene familieboliger i boligorganisationens afdelinger til almene lejere af boligerne.

Stk. 3. Det er en forudsætning for ministerens godkendelser efter stk. 1 og 2, at ansøgeren sandsynliggør, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

Stk. 4. Bestemmelserne i § 75 a finder tilsvarende anvendelse.

§ 75 c. Afdelingsmødet godkender salg efter § 75 a og § 75 b, herunder de fastsatte kriterier ved salg i udsatte almene boligafdelinger og lejernes ret til lån som nævnt i § 75 i, stk. 1. Afdelingsmødet godkender endvidere efterfølgende ændringer af salgets omfang samt efterfølgende ændringer af de fastsatte kriterier ved salg i udsatte afdelinger.

Stk. 2. Afdelingsmødets godkendelse af salg efter § 75 a og 75 b kan ikke senere ændres.

Stk. 3. Ved salg efter § 75 b skal afdelingsmødets godkendelse som nævnt i stk. 1, bekræftes ved urafstemning med tilslutning fra mindst 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer.

Standsnings af salg

§ 75 d. Boligorganisationen skal træffe beslutning om standsnings af salg, hvis salget i en afdeling vil medføre et væsentligt negativt nettoprodukt, og hvis det må forventes, at kommende salg inden

for en overskuelig fremtid også vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu. En beslutning efter 1. pkt. omfatter ikke salg, hvor der er indgået købsaftale. Boligorganisationens beslutning skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Beslutningen skal tillige godkendes af socialministeren.

Vilkår og salgets gennemførelse

§ § § § 75 e. En afdeling kan omfattes af salg, hvis flertallet af familieboligerne i afdelingen i 15 år i alt har fungeret som en eller flere af de boligtyper, der er nævnt i nr. 1-3:

- 1) Almen bolig,
- 2) almennyttig bolig eller
- 3) anden bolig opført med støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 8. august 2002, som ændret ved § 76 i lov nr. 145 af 25. marts 2002 og § 5 i lov nr. 1219 af 27. december 2003.

§ § § § 75 f. Boligorganisationens bestyrelse skal uden unødigt ophold sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

§ 75 g. Den enkelte bolig sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Stk. 2. Ved salg til lejerne fastsættes markedsprisen ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler. Hvis den første bolig, der sælges i afdelingen, sælges til lejeren, vurderes den i fællesskab af to ejendomsmæglere.

Stk. 3. Vurderingen foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal erlægges kontant. Ved vurderingen ses bort fra eventuelle lån efter § 75 i.

§ § § § 75 h. Lejerens mulighed for at købe en almen familiebolig efter dette kapitel indtræder ved lejeforholdets påbegyndelse og bortfalder ved lejeaftalens opsigelse eller ophævelse.

Stk. 2. Det økonomiske mellemværende mellem boligorganisationen og lejeren gøres op i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået. Skyldige beløb betales senest på overtagelesdagen.

Rente- og afdragsfrit lån

§ 75 i. Ved salg efter § 75 a kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation beslutte, at afdelingen kan yde et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af markedsprisen, jf. § 75 g, til almene lejere i afdelingen, som køber deres egen bolig eller en ledig bolig i afdelingen.

Stk. 2. Ved salg efter § 75 b træffer kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen den beslutning om lån, som er nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Køber flere lejere boligen i sameje, eller køber lejeren boligen i sameje med andre personer, som er samlevende med lejeren, kan køberne optage lånet i forening.

Stk. 4. Lånet skal have tinglyst sikkerhed i ejendommen inden for 80 pct. af købesummen. Boligorganisationen opkræver et gebyr til dækning af boligorganisationens udgifter i forbindelse med administrationen af lånet, herunder i forbindelse med rykningstilsagn.

Stk. 5. Lånet forfalder til indfrielse ved den tidligere lejers fraflytning, medmindre den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, bliver boende i den købte bolig.

Stk. 6. Lånet forfalder endvidere til indfrielse ved helt eller delvist ejerskifte. Den tidligere lejer kan dog ved overtagelse af en samejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Den tidligere lejers ægtefælle eller personer, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst

2 år, kan ved overtagelse af den tidligere lejers andel af boligen overtage en tilsvarende del af lånet. Hvis den tidligere lejer har købt boligen i sameje med sin ægtefælle eller en anden person, som har været samlevende med den tidligere lejer i mindst 2 år, og hvis den tidligere lejer overdrager sin andel af boligen til en anden person, forfalder kun den tidligere lejers andel af lånet.

Stk. 7. Lånet forrentes fra forfaldsdagen med en rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven.

Opgørelse og anvendelse af nettoprovenu m.v.

§ 75 j. Den almene boligorganisation udarbejder hvert år som en del af årsregnskabet en samlet opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med salg i afdelingen i løbet af regnskabsåret. Det årlige nettoprovenu ved salg i en afdeling opgøres som den samlede salgssum, som er fastsat efter § 75 g, for de boliger, der er solgt i løbet af året, fratrukket beløb som nævnt i stk. 2, 4 og stk. 5, 2. pkt., og tillagt beløb som nævnt i stk. 3.

Stk. 2. Fra den samlede salgssum fratrækkes

- 1) tilbagebetaling af beboerindskud,
- 2) forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån,
- 3) gebyrer og afgifter i forbindelse med relaxsation og indfrielse af afdelingens lån samt ombe-
regning af støtte,
- 4) omkostninger til udstykning og opdeling,
- 5) omkostninger til vurderinger,
- 6) betaling af de solgte boligers forholdsmæssige andel af et opsamlet driftsunderskud til afde-
lingen,
- 7) godtgørelse for lejernes forbedringer af det lejede,
- 8) udgifter til energimærkning og energiplan vedrørende de solgte boliger,
- 9) omkostninger til udarbejdelse af købsaftaler,
- 10) boligorganisationens administrationsudgifter i tilknytning til salgene,
- 11) lejetab svarende til maksimalt 12 måneders husleje i forbindelse med salg af ledige boliger,
- 12) ydelser i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen på den del af lånene, der indfri-
es,
- 13) tilbagebetaling af støtte modtaget i perioden fra overtagelsesdagen til indfrielsesdagen,
- 14) eventuelle løbende bidrag til Byggeskadefonden, som ejerne af boliger, der er solgt efter det-
te kapitel, er pligtige at betale,
- 15) udgifter til rente- og afdragsfrie lån ydet til lejere, som har købt boliger efter dette kapitel,
- 16) udgifter til eventuel udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring
samt udgift til ejerskifteforsikring efter kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af
fast ejendom m.v.,
- 17) erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved tidligere solgte boliger og
- 18) andre udgifter i forbindelse med salget, herunder afdelingens omkostninger ved mellemfi-
nansiering og andre udlæg.

Stk. 3. Til den samlede salgssum lægges

- 1) lejernes erstatning for misligholdelse,
- 2) den del af afdelingens henlæggelser på overtagelsestidspunktet til periodisk fornyelse og
istandsættelse, der svarer til de solgte boligers forholdsmæssige andel,
- 3) den del af afdelingens henlæggelser til indvendig vedligeholdelse, der svarer til de solgte boli-
gers forholdsmæssige andel,
- 4) indtægter i forbindelse med salgene, herunder forrentning af deponerede købesummer og
- 5) indtægter fra tilbagebetaling af tidligere ydede rente- og afdragsfrie lån.

Stk. 4. Af salgssummen indbetales 6.500 kr. pr. solgt bolig til den ejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Er de solgte boliger ikke omfattet af en ejerforening, indbetales beløbet til en grundejerforening, der alene omfatter boliger, som var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg efter dette kapitel. Beløbet reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2012.

Stk. 5. Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i stk. 2 og 4, salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, for salg efter § 75 a og § 75 b, stk. 2, dækkes underskuddet med et lån. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inkl. renter, og nettoprovenuet efter stk. 1 reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inkl. renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, dækker boligorganisationen tabet.

Stk. 6. Overstiger summen af de beløb, der er nævnt i stk. 2 og 4, salgssummen tillagt beløb efter stk. 3, for salg efter § 75 b, stk. 1, dækkes underskuddet med et lån fra Landsbyggefonden. Ved senere salg i samme afdeling tilbagebetales det nævnte lån inkl. renter, og nettoprovenuet efter stk. 1 reduceres tilsvarende. Har afdelingen ikke indfriet lånet inkl. renter, når alle de boliger, der er udlagt til salg, er solgt, og når de eventuelle lån, der er ydet efter § 75 i, er tilbagebetalt, dækker Landsbyggefonden tabet med midler fra nybyggerifonden.

§ § § § 75 k. Nettoprovenuet efter § 75 j indbetales til Landsbyggefonden, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved salg i udsatte almene boligafdelinger, jf. § 91 a, stk. 1, kan Landsbyggefonden efter ansøgning godkende, at nettoprovenuet helt eller delvist overføres til dispositionsfonden og anvendes til aktiviteter og initiativer i den almene boligorganisations afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvori der er sket salg, er beliggende.

Stk. 3. Landsbyggefonden kan meddele forhåndsgodkendelse til anvendelse af nettoprovenuet efter stk. 2, inden der søges om socialministerens godkendelse af salg. Fonden sender kopi af sin afgørelse til socialministeren.

§ § § § 75 l. Almene boligorganisationer indberetter salg efter dette kapitel til Landsbyggefonden.

§ § § § 75 m. Socialministeren fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse af salg, vilkår, herunder vilkår ved salg af ledige boliger, salgets gennemførelse og opgørelse af nettoprovenuet. Ministeren fastsætter endvidere regler om indfrielse af afdelingens lån, regnskab og revision for salg efter dette kapitel.«

9. I § 77, stk. 3, 1. pkt., ændres »statsautoriseret« til: »godkendt«.

10. §§ 80 f, 82 a og 89 c ophæves.

11. I § 96, stk. 2, ændres »og § 92, stk. 1« til: »§ 92, stk. 1, og § 92 b«.

12. *Overskriften før § 96 h* affattes således:

»Anvendelse af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a«.

13. § 96 h affattes således:

§ § § § »§ § § § 96 h. For hver almene boligorganisation, der foretager indbetalinger efter § 75 k vedrørende salg efter § 75 b, stk. 1, oprettes en konto i Landsbyggefonden, hvor indbetalingerne registreres.

Stk. 2. Kontoen nedskrives, når en afdeling af boligorganisationen opnår tilsagn til almene familieboliger i henhold til § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8, med et beløb, der svarer til statens og kommu-

nens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital til boligerne. § 96 i, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse ved opgørelsen af det beløb, som nævnt i 1. pkt. Kontoen nedskrives endvidere med de beløb, der reserveres efter § 96 i, stk. 2.

Stk. 3. Er kontoen ikke nedskrevet efter stk. 2 senest 10 år efter indbetaling efter stk. 1, nedskrives kontoen med et beløb, der svarer til indbetalingen.«

14. § 96 i affattes således:

§ § § § »§ § § § 96 i. De midler, som den almene boligorganisation indbetaler til Landsbyggefonden efter § 75 k, anvendes efter bestemmelserne i stk. 2-6.

Stk. 2. Landsbyggefonden reserverer 10 pct. af indbetalingerne fra salg i udsatte afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 75 k, stk. 2, og fra salg i ikke-udsatte afdelinger. Boligorganisationen har under de forudsætninger, der er nævnt i 4. pkt., ret til at anvende de reserverede midler til de formål, som er nævnt i § 20, stk. 2-5. Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefonden, inden foranstaltningerne iværksættes. Det er en forudsætning for anvendelse af midler efter 1. pkt., at Landsbyggefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midlerne, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger. Er de reserverede midler ikke anvendt inden 10 år efter indbetalingen, overføres midlerne til nybyggerifonden.

Stk. 3. De resterende midler anvendes til betaling af offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger. Fordeling af midlerne mellem stat og den kommune, hvori salget er sket, fastsættes i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte til nye almene familieboliger og beregnes på grundlag af maksimumsbeløbet for den pågældende kommune ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket. Den statslige andel af den samlede støtte fastsættes på grundlag af nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten. Ved beregningen anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den finanslov, som er gældende ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket. Den kommunale andel af den samlede offentlige støtte fastsættes på grundlag af den kommunale udgift til grundkapital ved afslutning af det regnskabsår, hvori salget er sket.

Stk. 4. Den statslige andel af midlerne overføres senest 3 måneder efter indbetalingen efter stk. 1 kontant til Økonomistyrelsen.

Stk. 5. Den kommunale andel af midlerne overføres til en særskilt konto i Landsbyggefonden, som oprettes for hver kommune, hvorfra der er indbetalt midler efter stk. 1. Udbetaling af midlerne til kommunen sker kontant i takt med, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af nye almene familieboliger med tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1-4, 6 og 8, og udgør højst 40 pct. af kommunens udgift til grundkapital.

Stk. 6. Midler, som kommunen ikke har anvendt senest 10 år efter, at de er overført til kommunens konto efter stk. 5, indbetales til nybyggerifonden. Kommunens konto tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.

15. § 96 j affattes således:

§ § § § »§ § § § 96 j. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere regler om ansøgning og godkendelse efter § 75 k, og om boligorganisationens indberetning til fonden efter § 75 l. Reglerne godkendes af socialministeren.«

16. §§ 96 k-o ophæves.

17. I § 108, 2. pkt., indsættes efter »driften af byggeriet«: », om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi«.

18. § 115, stk. 1, nr. 9, ophæves.

19. I § 137, stk. 1, 5. pkt., ændres »statsautoriseret eller registreret« til: »godkendt«.

20. I § 194 udgår »inden den 1. januar 2000«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. maj 2011.

Stk. 2. For lejere, som er omfattet af en beslutning om salg efter § 75 a, § 75 b eller § 75 c i den tidligere forsøgsordning, jf. bekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 af lov om almene boliger m.v., og som har meldt sig som interesserede købere inden udløbet af en tilmeldingsperiode, gennemføres salget efter reglerne i forsøgsordningen. Det samme gælder for købere af ledige boliger.

Stk. 3. For lejere og købere af ledige boliger omfattet af en beslutning om salg efter § 75 d i lov om almene boliger m.v. gennemføres salget efter de regler, der gjaldt indtil den 1. maj 2011, jf. lov- bekendtgørelse nr. 103 af 11. februar 2011.

Stk. 4. Provenufonden som nævnt i § 89 c i lov om almene boliger m.v., jf. lov bekendtgørelse nr. 103 11. februar 2011, nedlægges den 1. maj 2021, og fondens saldo overføres til nybyggerifonden. Udgifter, som efter den dato, der er nævnt i 1. pkt., skulle være afholdt af provenufonden, afholdes af nybyggerifonden. Indtægter, som efter den dato, der er nævnt i 1. pkt., skulle være tilgået provenufonden, tilgår nybyggerifonden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre indgik den 8. november 2010 aftale om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler. Liberal Alliance har tilsluttet sig aftalen.

Hovedparten af aftalen er udmøntet ved lov nr. 1610 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v. (Stop for anvisning til ghettoområder af visse persongrupper og identifikation af ghettoområder) og lov nr. 1611 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler).

Som led i indsatsen mod ghettoisering er aftaleparterne enige om foruden de dele af aftalen, som er implementeret ved de nævnte to love, at gennemføre en ny salgsordning for enkeltvis salg af almene boliger, som skal erstatte forsøgsordningen samt den gældende, såkaldte permanente salgsordning, jf. punkt 2.1. i de almindelige bemærkninger. Udgangspunktet for den nye ordning er enighed mellem kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation om salget, idet der dog i situationer, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe sin almene bolig, fortsat vil være mulighed for, at salget kan besluttes uden enighed mellem de nævnte parter.

Der er endvidere enighed om, at en kombination af almene udlejningsboliger med både ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger kan bidrage til en mere balanceret beboersammensætning i udsatte boligområder. Aftalen indebærer derfor, at den gældende godkendelsespraksis vedrørende salg af en samlet afdeling eller dele heraf til tredjemand lempes, samt at der skal gennemføres de nødvendige følgeændringer, der fastlægger de eksisterende lejeres retsstilling.

Endelig indebærer aftalen, at reglerne for anvendelse af overskud ved hel eller delvist salg af en afdeling, herunder salg af uudnyttede grunde, ændres, således at socialministeren kan godkende, at nettooverskuddet ved salg, der sker som led i en godkendt helhedsplan, kan anvendes til finansiering af aktiviteter m.v. omfattet af helhedsplanen.

Lovforslaget udmønter de nævnte dele af boligaftalen.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- Ny salgsordning
- Ny praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling
- Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling
- Andre ændringer

2.1. Ny salgsordning

2.1.1. Gældende ret

Forsøgsordningen vedrørende salg af almene familieboliger blev vedtaget i 2004 og gjaldt oprindelig i årene 2005-2007 (lov nr. 485 af 9. juni 2004 (Forsøg med salg af almene familieboliger)). Ved revision af ordningen i folketingsåret 2007-08 blev forsøgsordningen forlænget for en periode på 1 ½ år – fra 1. juli 2008 til 31. december 2009 (lov nr. 550 af 17. juni 2008 (Forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger)). Hensigten med ordningen er at give lejerne et tilbud om at købe deres almene bolig som ejerbolig samt at skabe et yderligere instrument i bestræbelserne på at blande ejerformerne og dermed sikre en varieret beboersammensætning i de eksisterende almene boligområder. Med henblik på at stimulere salget i de problemramte afdelinger blev der i 2005 gennemført en såkaldt permanent salgsordning ved siden af for-

søgsordningen (lov nr. 1421 af 21. december 2005 (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)).

Forsøgsordningen indebærer, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen uafhængigt af hinanden kan beslutte salg i en eller flere afdelinger og efterfølgende anmode om ministeriets godkendelse. Efterfølgende skal lejerne i den eller de pågældende afdelinger på et afdelingsmøde endeligt godkende, at lejerne skal have mulighed for at købe deres bolig. Der er under visse betingelser også mulighed for at sælge ledige boliger til andre, idet boligerne dog som hovedregel skal forsøges udlejet først.

Lejerne skal betale markedsprisen for boligen, og prisen fastsættes af en ejendomsmægler/valuar. Lejerne har ret til et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af prisen. Lånet, som forfalder ved lejerens fraflytning, bliver ydet af Landsbygefonden af de midler, der kommer ind ved salget.

Nettoprovenuet ved salget indbetales til provenufonden, som afholder visse salgsudgifter, som ikke kan henføres til det konkrete salg. Fonden dækker tillige eventuelle tab af det samlede provenu i ordningen.

Nettoprovenuet opgøres som salgssummen med fradrag af omkostninger, indfrielse af gæld i boligerne m.v.. 5 pct. heraf går til en ny ejerforening, som omfatter de solgte boliger, mens 10 pct. under bestemte forudsætninger kan anvendes af boligorganisationen. Resten af nettoprovenuet anvendes til finansiering af nye almene boliger i de kommuner, hvor der har været salg, via refusion af 40 pct. af den offentlige støtte til de nye boliger (kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte).

Den permanente salgsordning, som trådte i kraft den 1. januar 2006, gælder kun i udsatte afdelinger. Der er tre væsentlige forskelle i forhold til forsøgsordningen. For det første skal beslutningen om salg træffes i enighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. For det andet kan Landsbygefonden godkende, at et eventuelt provenu fra salget med fradrag af de nævnte 5 pct. til den nye ejerforening forbliver i boligorganisationen og anvendes til aktiviteter og initiativer i boligorganisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det pågældende boligområde. For det tredje kan alle familieboliger i afdelingen omfattet af salg sælges som ledige boliger uden forsøg på genudlejning.

2.1.2. Forslag vedrørende ny salgsordning

Tendenser til ghettoisering skal imødegås på så mange måder som muligt. Salg af almene boliger kan medvirke til, at ejerformerne i de udsatte boligområder blandes, således at en bredere kreds af boligsøgende kan tiltrækkes til området.

På baggrund af erfaringerne med salgsordningerne og på baggrund af den netop gennemførte styringsreform af den almene boligsektor, jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009 (Styring og finansiering af den almene boligsektor) skal salget i højere grad kunne indgå som et element i den lokale boligpolitik. Beslutninger om salg skal derfor som udgangspunkt integreres i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, idet der dog åbnes mulighed for salg uden konsensus, såfremt der er et stærkt beboerønske herom.

På den baggrund foreslås, at de to salgsordninger skrives sammen til én ordning, som omfatter alle almene boligafdelinger, og som indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Beslutningsstruktur
- 2) Økonomisk ansvar for salg
- 3) Anvendelse af nettoprovenuet ved salg
- 4) Salg af ledige boliger
- 5) Det rente- og afdragsfrie lån

2.1.2.1. Beslutningsstruktur

Med henblik på at integrere salget i styringsdialogen foreslås som udgangspunkt en beslutningsstruktur, der svarer til den permanente ordning. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal således være enige om at søge Socialministeriet om godkendelse til at sælge. Beslutningen skal fortsat efterfølgende godkendes af den pågældende afdeling.

Med henblik på at styrke salget foreslås der herudover udvidede muligheder for salg i afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe. I sådanne afdelinger foreslås det, at kommunalbestyrelse eller boligorganisation uafhængigt af hinanden kan beslutte at ansøge ministeriet om salg (uafhængigt salg).

Det er afgørende, at der så vidt muligt ikke opstår tab i forbindelse med salget. Gennemførelsen af en salgsproces er omkostningstung, men omkostningerne pr. solgt bolig bliver lavere, hvis der sælges mange boliger. Risikoen for, at der opstår tab ved salget, reduceres derfor også i takt med antallet af solgte boliger. Det er af denne grund vigtigt, at der er bred og reel tilslutning til salget i afdelingen.

Med henblik på at sikre afdelingen mod tab foreslås det derfor, at følgende betingelser skal gælde ved uafhængigt salg:

- Afdelingsmødets godkendelse af salget skal efterfølgende bekræftes af 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer ved en urafstemning
- Ansøgeren, og det vil sige enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen, skal sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

2.1.2.2. Økonomisk ansvar for salg

Med forsøgsordningen blev der oprettet en ”Provenufond” under Landsbyggefonden, som administrerede nettoprovenuet ved salget. Fonden bærer samtidig den økonomiske risiko for salget ved at dække eventuelle tab ved salget af det samlede nettoprovenu. Fonden afholder ligeledes visse salgsudgifter, herunder udgifter til udstykning/ejerlejlighedsopdeling, som ikke kan henføres til det konkrete salg, og udgifter til valuarvurderinger, som ikke efterfølges af salg. Baggrunden herfor var, at boligorganisationen ikke skulle kunne blive pålagt et tab som følge af salg, som organisationen ikke selv havde besluttet.

I forslaget til en ny salgsordning vil boligorganisationen i langt de fleste tilfælde selv være med til at beslutte et eventuelt salg. I det omfang, dette er tilfældet, forekommer det rimeligt, at boligorganisationen selv bærer de økonomiske konsekvenser heraf. Det medfører, at boligorganisationen, når den selv er med til at beslutte salget, selv må bære et eventuelt tab.

Ved de salg, hvor kommunalbestyrelsen med tilslutning fra et lejerflertal i afdelingen beslutter salget uden om boligorganisationen, kan boligorganisationen ikke pålægges at udrede et eventuelt tab. I forsøgsordningen afholdes tabet af de midler, som ellers skulle medgå til at reducere de offentlige udgifter til nybyggeri. Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden, som har til formål at yde ydelsesstøtte til nybyggeriet, dækker et eventuelt tab ved salget, hvis der mod forventning alligevel opstår et sådant. For i videst muligt omfang at undgå tab skal det – som nævnt ovenfor – sandsynliggøres, at der med sådanne salgsbeslutninger som udgangspunkt ikke opstår tab.

I forlængelse heraf foreslås provenufonden nedlagt for fremtidige salg. Boligorganisationen administrerer herefter salget, hvorved opnås en betydelig forenkling af salgsordningen.

Herudover foreslås ordningen forenklet på en række punkter. Det foreslås, at der ikke stilles krav om, at salget skal organiseres i salgsrunder med en årlig tilmeldingsperiode. Salget vil kunne ske løbende, når en bolig bliver ledig, eller når en lejer melder sig som køber. Boligorganisationen vil dog fortsat kunne organisere salget på en hensigtsmæssig måde, herunder beslutte at samle salget i ’runder’.

Som følge heraf skal der ikke udfærdiges regnskab for hver salgsrunde. I stedet bliver der tale om at bogføre de årlige salgsindtægter og -udgifter som en del af afdelingens årsregnskab. Er der i et regnskabsår underskud på salgsregnskabet, må underskuddet ved salg, hvor boligorganisationen enten selv eller sammen med kommunalbestyrelsen har truffet beslutningen om salg, dækkes ved, at afdelingen optager lån hertil enten fra boligorganisationen eller fra andre långivere. Lånet tilbagebetales ved førstkommande overskud på salgsregnskabet. Hvis de fremtidige indtægter ved salget ikke rækker til at indfri lånet, må boligorganisationen selv i sidste ende bære tabet.

Ved salg, besluttet af kommunalbestyrelsen uden boligorganisationens medvirken, dækkes et evt. underskud ved et lån fra Landsbyggefonden, som ligeledes tilbagebetales ved førstkommande overskud. Opstår

der i sidste ende tab ved salget, dækkes det som nævnt ovenfor af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

2.1.2.3. Anvendelse af nettoprovenuet ved salg

Både efter forsøgsordningen og den permanente ordning sælges boligerne til markedspris på baggrund af valuarvurderinger. Salgsindtægten anvendes først til en forholdsmæssig indfrielse af lån, beboerindskud og grundkapital samt til dækning af salgsomkostninger m.v. Dette vil fortsat gælde i den foreslåede salgsordning, idet der dog kun stilles krav om vurdering i forbindelse med salg til lejerne. Ved salg af ledige boliger kan boligen sælges til den højst opnåelige pris.

Efter forsøgsordningen anvendes det resterende provenu (nettoprovenuet) overvejende til finansiering af nyt alment byggeri. 5 pct. af nettoprovenuet, dog max 10.000 kr. pr. bolig, indbetales til den nye ejerforening, ligesom boligorganisationen har ret til under nærmere bestemte forudsætninger at anvende 10 pct. af nettoprovenuet til dispositionsformål. Det resterende nettoprovenu indbetales til provenufonden under Landsbyggefonden. Når den pågældende kommune, hvori der er solgt almene boliger, giver tilsagn til nye almene familieboliger, refunderer provenufonden 40 pct. af den offentlige støtte til nye almene familieboliger, indtil det samlede nettoprovenu fra salg i kommunen er opbrugt. Refusionen fordeles mellem stat og kommune i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte og dækker således henholdsvis en del af kommunens udgifter til grundkapital og en del af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Efter den permanente salgsordning, som kun kan anvendes i de udsatte boligafdelinger, kan nettoprovenuet med Landsbyggefondens godkendelse anvendes af boligorganisationen til aktiviteter og foranstaltninger omfattet af en godkendt helhedsplan for det boligområde, hvor der er solgt boliger.

Det foreslås, at der i den nye salgsordning opretholdes en sondring mellem afdelinger i udsatte boligområder og andre boligafdelinger for så vidt angår fordelingen af nettoprovenuet. For boligafdelinger i udsatte områder vil størstedelen af nettoprovenuet fortsat kunne gå til medfinansiering af en helhedsplan svarende til reglerne i den permanente ordning. For alle andre boligafdelinger opretholdes provenufordelingen fra forsøgsordningen, således at provenuet primært går til refusion af offentlige udgifter til grundkapital og ydelsesstøtte. I begge tilfælde foreslås det dog af forenklingssyn, at der indbetales et fast beløb på 6.500 kr. pr. solgt bolig til den fremtidige ejerforening/grundejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Beløbet indeksreguleres efterfølgende med nettoprisindekset.

Fordelingen mellem stat og kommune foreslås at ske på grundlag af deres andel af den samlede offentlige støtte, der ydes til nye almene familieboliger på det pågældende tidspunkt svarende i princippet til den gældende fordeling, jf. lovens § 96 k, stk. 6. Kommunens andel overføres til en konto i Landsbyggefonden, hvorfra kommunen vil kunne få refunderet 40 pct. af grundkapitalen til nye almene familieboliger. Midler, som ikke inden for 10 år er anvendt af kommunen, overføres til Landsbyggefondens nybyggerifond med henblik på refusion af statslige udgifter til nybyggeri.

Den nævnte fordeling af nettooverskuddet ved salget foreslås også at skulle gælde i forbindelse med uafhængigt salg.

2.1.2.4. Salg af ledige boliger

I den permanente ordning er der ikke begrænsninger på salg af ledige boliger til tredjemand, idet den kommunale anvisningsret dog respekteres. Selvom der måtte være boligsøgende på ventelisten, er der således ikke krav om, at genudlejning skal forsøges. Baggrunden herfor er, at den permanente ordning har som formål at ændre på beboersammensætningen i afdelingen.

Da forsøgsordningen hovedsagelig har til formål at sælge til de eksisterende lejere, kan højst 1/3 af afdelingens boliger sælges til tredjemand. Hertil kommer, at anvisningsretten og ventelisten respekteres. Før salg af en ledig bolig kan finde sted, skal den derfor være forsøgt udlejet efter ventelisten. I problemramte områder, som er omfattet af forsøgsordningen, kan 90 pct. af de ledige boliger dog sælges uden forsøg på genudlejning.

Det foreslås i den nye salgsordning, at der kun i situationer, hvor kommune og boligorganisation er enige om salget, kan ske salg af ledige boliger. Det foreslås, at det i så fald kan ske uden antalsmæssige begræns-

ninger, idet den kommunale anvisningsret fortsat skal respekteres. Det lægges hermed op til parterne at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at sælge ledige boliger også i ikke-problemramte afdelinger. I en række af disse vil det hermed være muligt at gribe forebyggende ind i forhold til udviklingen i beboersammensætningen. I afdelinger med stor søgning vil parterne kunne tage hensyn til ventelisten og derfor aftale, at salg af ledige boliger ikke er en mulighed.

Ved uafhængigt salg foreslås det, at der alene kan ske salg til lejerne..

2.1.2.5. Det rente- og afdragsfrie lån

Både efter forsøgsordningen og den permanente ordning har lejerer ved køb af egen bolig en ret til at få et rente- og afdragsfrit lån i Landsbyggefonden på op til 30 pct. af købesummen. Denne ret blev indført for at sikre, at flere lejere ville have råd til at købe deres boliger. Lånet skal indfries ved videresalg.

Retten til lånet er blevet kritiseret af boligorganisationerne, som mener, at den risikerer at tiltrække mindre ressourcestærke beboere samt medvirke til at stavnsbinde købere, som reelt ikke har råd til at betale uden det nævnte lån.

For at undgå, at retten til et rente- og afdragsfrit lån udgør en barriere for boligorganisationernes tilslutning til salg, foreslås det, at retten afskaffes og i stedet erstattes af en mulighed, som besluttes i henhold til beslutningskompetencen.

Det foreslås således, at kommunalbestyrelse og boligorganisation ved fælles beslutning lokalt kan aftale, at der skal ydes dette lån. Hvis muligheden aftales, kan de lejere, som enten køber deres egen bolig eller køber en ledig bolig i afdelingen, få det nævnte lån.

Ved uafhængigt salg træffer enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen beslutning, om der i den givne sag skal være mulighed for at yde lån.

Lånet vil i begge tilfælde skulle finansieres af midlerne fra salgsprovenuet. Hvis beslutningen om salg er truffet af boligorganisationen, og hvis salgsprovenuet ikke er tilstrækkeligt til at dække lånet, må afdelingen optage et lån. Kan afdelingen ikke tilbagebetale dette lån med midlerne fra fremtidige salg, og der således i den sidste ende viser sig at være et tab, foreslås tabet dækket af boligorganisationen. Hvis salgsbeslutningen derimod er truffet af kommunalbestyrelsen, foreslås et eventuelt underskud dækket med et lån fra Landsbyggefonden, ligesom et eventuelt tab foreslås dækket af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

2.2. Ny praksis vedrørende hel eller delvis salg af en afdeling

2.2.1. Gældende ret

Afhændelse af ejendomme tilhørende en almen boligorganisation skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Er der tale om almene boliger, skal afhændelsen tillige godkendes af socialministeren, medmindre de afhændes som almene boliger, dvs. til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en anden boligorganisation eller til en almen selvejende institution. Afhændes de derimod som private udlejningsboliger eller til en privat andelsboligforening, skal socialministeren godkende afhændelsen. Godkendelse gives i dag kun i begrænset omfang, idet almene boliger i videst muligt omfang skal tjene deres formål som almene boliger. Typisk godkendes salg således kun, hvis det skønnes usandsynligt, at boligerne kan videreføres som almene boliger.

Ved salg af en større samlet del af en afdeling vil salget kunne ske til en privat ejer eller til en andelsboligforening. I begge tilfælde bliver de almene lejere, som fortsat ønsker at være lejere, til private lejere.

Der er ikke i den gældende lejelovgivning og i retspraksis taget udtrykkelig stilling til, hvilke dele af den private lejelovgivning der efter et salg skal gælde for de tidligere almene lejere. En fortolkning af ordlyden af lejelovens § 2 sammenholdt med almenlejelovens § 1 og boligreguleringslovens § 4, stk. 2, peger i retning af, at de tidligere almene lejere kun vil være omfattet af lejelovens regler og ikke af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje m.v., selv om disse regler gælder i den pågældende kommune og vil gælde for nye lejere, der flytter ind i ejendommen. Boligreguleringslovens § 4, stk. 2, fastlægger, at lejeforhold, som ved lejeaftalens indgåelse ejes af bl.a. en almen boligorganisation, ikke er omfattet af boligregulerings-

lovens regler om omkostningsbestemt leje, reglerne for udvendig vedligeholdelse og binding af vedligeholdelseshensættelser i Grundejernes Investeringsfond.

Med hensyn til afhændelse til en andelsboligforening gælder reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel XVI tilsvarende for afhændelse af almene boliger, hvis ejendommen efter afhændelsen ikke er omfattet af almenlejeloven. Ejeren kan afvise salg til andelsboligforeningen, hvis ikke mindst halvdelen af lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen, eller hvis ikke foreningen på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling, jf. lejelovens § 103, stk. 5. Afhændelsen sker i overensstemmelse med de procedureregler, der er fastsat i lejelovens tilbudspligtregler.

Sker afhændelsen til andelsboligforeningen uden at være omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt, er der tale om en overdragelse i fri handel. Her er kravet, at mindst 1/3 af ejendommens lejere af beboelseslejligheder skal være medlemmer af foreningen ved ejendommens erhvervelse.

2.2.2. Forslag vedrørende ny praksis ved helt eller delvist salg af en afdeling

Med henblik på at opnå en mere balanceret beboersammensætning i de udsatte almene boligområder er det hensigten fremover at lempe den gældende godkendelsespraksis, således at socialministeren kan godkende, at der kan ske salg til tredjemand efter lovens § 27 i udsatte boligområder omfattet af en godkendt helhedsplan, idet det vil kunne medvirke til en positiv udvikling i områderne, at der etableres flere ejerformer.

Ved samlet salg af flere almene boliger, for eksempel familieboligerne i en hel bygning, vil salget kunne ske til en privat ejer eller til en andelsboligforening. I begge tilfælde bliver de almene lejere, som fortsat ønsker at være lejere, til private lejere.

Som omtalt ovenfor i punkt 2.2.1. er der hverken i lovgivningen eller i retspraksis taget stilling til, om de gældende regler fører til, at de tidligere almene lejere kun vil være omfattet af lejelovens regler og ikke af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje m.v., selv om disse regler gælder i den pågældende kommune og vil gælde for nye lejere, der flytter ind i ejendommen. Der er derfor behov for at fastsætte en række overgangsbestemmelser for de hidtidige almene lejere med henblik på at afklare parternes retsstilling ved overgangen fra det almene til det private regi.

Det foreslås, at det som udgangspunkt skal være lejelovgivningen for privat udlejning, der er gældende for de lejere, som vælger at blive boende i de lejligheder, der afhændes til en privat erhverver eller en andelsboligforening.

Dette indebærer, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, kun kan videreføres, såfremt de er forenelige med den private lejelov og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Lejerne kan således ikke bevare de rettigheder, de har haft som almene lejere, i det omfang en privat ejer ikke vil være i stand til at opfylde rettighederne. Overgangen til status som privat lejer indebærer således bl.a., at de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke kan opretholdes. Beboerne vil i stedet kunne benytte den private lejelovgivnings regler om beboerindflydelse, herunder muligheden for at etablere beboerrepræsentation.

Det foreslås således, at lejerne bliver omfattet af samme regelsæt som de lejere, der flytter ind i ejendommen efter afhændelsen, dvs. lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, med de modifikationer, der er foreslået som overgangsbestemmelser for de tidligere almene lejere.

Når der efterfølgende sker genudlejning, vil de nye lejeforhold derimod fuldt ud kunne tilpasses den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte lejeforhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene lejeforhold, medmindre parterne ønsker dette.

Overgangen til privat udlejning indebærer også som udgangspunkt, at lejen fastsættes efter lejelovgivningens regler. For at undgå pludselige lejestigninger som følge af salget, opretholdes den gældende balancelaje imidlertid i en overgangsperiode, hvis balancelaje (inkl. eventuelle forbedringsforhøjelser) er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler. Erhververen vil således ikke kunne forlange lejeforhøjelse, selv om en leje beregnet efter den private lejelov eller efter boligreguleringsloven er højere end den gældende balancelaje.

Denne balanceleje foreslås nettoprisindeksreguleret, indtil reguleringen bringer lejen op på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser. Herefter beregnes lejen udelukkende efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

Hvis balancelejen er højere end den leje, der højst kan kræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, foreslås det, at lejen skal nedsættes til dette niveau, og lejen skal herefter beregnes efter de samme regler, som gælder for nye lejere.

For ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, kan der efter lejelovgivningen aftales fri leje. For sådanne nyere almene ejendomme er det foreslået, at balancelejen skal kunne opretholdes, så længe de tidligere almene lejere bor i ejendommen, og at lejen skal kunne nettoprisindeksreguleres. Lejerne opretholder herved den leje, de har aftalt, da de indgik lejeaftalen som almene lejere, uanset om denne leje er lavere end den leje, der ville kunne være krævet som fri leje.

Ved afhændelsen af de tidligere almene boliger til en privat udlejer bliver huslejenævnet kompetent til at afgøre uenighed imellem lejere og udlejeren på de områder, som fremgår af lejeloven henholdsvis boligreguleringsloven. Samtidig foreslås, at huslejenævnet skal kunne afgøre tvister mellem udlejeren og lejerne om de særlige overgangsregler vedrørende lejens størrelse og regulering.

Med hensyn til beboerindskud foreslås det, at lejeren i videst muligt omfang stilles på samme måde, som lejeren efter kontraktforholdet med den almene udlejer var stillet før afhændelsen af ejendommen til en privat erhverver. Indskuddet foreslås derfor konverteret til depositum i lejeforholdet, uden at det konverterede beløb skal kunne reguleres.

I forslaget indgår, at de beløb, der efter § 68 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til hovedstandsættelse til fornyelse af tekniske installationer og til normalstandsættelse af lejligheder ved fraflytning samt indestående på indvendige vedligeholdelseskonti for så vidt angår den del af ejendommen, som afhændes til en privat erhverver, skal følge ejendommen, når den afhændes. De henlagte beløb skal dermed som udgangspunkt udbetales til erhververen.

Disse hensættelser er sammenlignelige med de beløb, der efter boligreguleringslovens afsættes efter boligreguleringslovens § 18 b. Det foreslås derfor, at de hensatte beløb til hovedstandsættelse af ejendommen og til fornyelse af dens tekniske installationer skal indbetales til ejendommens konto efter boligreguleringslovens § 18 b i Grundejernes Investeringsfond, hvis boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje gælder for ejendommen.

I forlængelse heraf er det foreslået, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om opgørelsen af de beløb, der skal udbetales ved overdragelsen af ejendommen, ligesom ministeren skal kunne fastsætte nærmere regler om indbetalingen af beløb, der skal indsættes på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 b.

Endelig er det foreslået, at de beslutninger om vedligeholdelse, den almene udlejer har truffet efter almenlejelovens § 25, stk. 1, og det vedligeholdelsesreglement, der er udarbejdet efter almenlejelovens § 25, stk. 2, også efter afhændelsen skal gælde for lejerne i de lejligheder, der var udlejede ved afhændelsen.

Afhændelse til en andelsboligforening kan ske enten via tilbudspligten i lejeloven, hvor udlejer kan kræve, at mindst halvdelen af lejerne er medlemmer af foreningen, eller direkte til foreningen efter andelsboligloven, hvor der kræves, at mindst 1/3 af lejerne er medlemmer. Der er behov for at sikre en rimelig tilslutning blandt lejerne til dannelsen af en andelsboligforening for at sikre det bedst mulige økonomiske grundlag for den kommende andelsforening. Det foreslås derfor, at det ved afhændelse til en andelsboligforening kræves, at mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne skal være medlemmer af andelsboligforeningen ved ejendommens erhvervelse.

2.3. Anvendelse af overskuddet ved helt eller delvist salg af en afdeling

2.3.1. Gældende ret

Efter de gældende regler vedrørende salg af en afdelings aktiver, f.eks. dele af en afdeling eller en ubenyttet grund, er proceduren den, jf. almenboliglovens § 28, at der først sker en forholdsmæssig indfrielse af de

eksisterende lån (f.eks. lån støttet med ydelsesstøtte, kommunal grundkapital og beboerindskud) svarende til den forringelse af boligafdelingens værdi, som frasalget af en del af afdelingen medfører. Ved forholdsmæssig indfrielse falder den løbende statslige ydelsesstøtte på de indfrieede lån tilsvarende bort.

Det resterende (netto)provenu skal herefter anvendes til ekstraordinært afdrag på eksisterende støttede lån i afdelingen. Det betyder, at ydelsen på lånene kan nedsættes, ligesom den løbende statslige ydelsesstøtte reduceres som følge heraf. Baggrunden for denne procedure er, at det ikke som udgangspunkt er rimeligt, at boligafdelingen fortsat modtager statslig ydelsesstøtte til lån, samtidig med at der er realiseret overskud ved salg af en del af afdelingen.

Anvendes hele nettoprovenuet ikke som ekstraordinært afdrag, fordi der ikke er tilstrækkeligt indestående lån i afdelingen, tilfalder det overskydende beløb dispositionsfonden, idet Landsbyggefonden dog anmelder et krav om del heri svarende til fondens mistede fremtidige indtægter fra afdelingen.

2.3.2. Forslag vedrørende anvendelse af overskuddet ved hel eller delvis salg af en afdeling

Som det fremgår, giver de gældende regler for et eventuelt provenus anvendelse ikke almene boligafdelinger en økonomisk tilskyndelse til at frasælge hele blokke i afdelingerne til f.eks. andelsboligforeninger eller salg af afdelingernes ubenyttede grunde f.eks. til erhvervsformål i udsatte boligområder.

Det foreslås derfor, at socialministeren får mulighed for at godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde - efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen - helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen i stedet for en ekstraordinær indfrielse af lån i afdelingen. I forlængelse heraf er det endvidere hensigten at fastsætte, at Landsbyggefonden ikke skal kompenseres for mistede fremtidige indtægter som følge af salget. Hermed vil reglerne for provenuanvendelse svare til reglerne for salg af boliger til lejerne i problemramte boligområder efter både den eksisterende permanente salgsordning og den nye foreslåede samlede salgsordning.

Forslaget har alene virkning for udsatte boligområder, hvor salg af afdelingens aktiver sker som led i en godkendt helhedsplan for området, hvori afdelingen er beliggende.

2.4. Andre ændringer

Ud over de ovenfor foreslåede ændringer foreslås få mindre ændringer. Det foreslås således af forenklingssyn at erstatte begreberne "statsautoriseret revisor" og "registreret revisor" med "godkendt revisor", at præcisere kommunalbestyrelsens mulighed for at overdrage sin anvisningsret til ældreboliger, og at sikre garantierne (i garantiorganisationer) fortsat ret til indløsning af garantibeviserne.

Herudover foreslås det at etablere en udtrykkelig hjemmel til at kræve brug af IKT (informations- og kommunikationsteknologi) i det almene byggeri. Baggrunden herfor er, at anvendelse af IKT finder stadig større udbredelse og indgår som et initiativ i regeringens byggepolitiske handlingsplan, "Bedre og billigere byggeri" fra maj 2007. Brug af IKT kan understøtte en effektivisering af såvel opførelsen som driften af byggeriet. Den nærmere udmøntning af kravet vil ske gennem en bekendtgørelse.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forslaget skønnes med betydelig usikkerhed at medføre et salg på i størrelsesordenen 100 boliger årligt, fordelt med 50 boliger efter den foreslåede samlede ordning om salg af almene familieboliger og ligeledes 50 boliger efter forslaget om en mere lempelig praksis, der giver socialministeren mulighed for at godkende helt eller delvist salg af almene ejendomme til tredjemand i udsatte boligafdelinger, der er omfattet af en helhedsplan.

Salget skønnes at medføre statslige mindreudgifter på 1,9 mio. kr. årligt og kommunale mindreudgifter på 0,9 mio. kr. årligt. Mindreudgifterne vedrører i væsentlig grad bortfald af fremtidig løbende offentlig støtte til de solgte boliger. For 2011 regnes der dog kun med ½ års effekt.

Hertil kommer statslige mindreudgifter som følge af, at salgsprovenuet i ikke-udsatte boligområder vil kunne dække en del af den offentlige støtte til det almene nybyggeri. Det forventes, at salget af enkelte boliger fremover primært vil finde sted i udsatte afdelinger som led i indsatsen mod ghettosering. Det er forudsat, at 90 pct. af de solgte enkeltboliger vil være beliggende i udsatte afdelinger. På den baggrund skønnes

der statslige mindreudgifter på 1,7 mio. kr. årligt og kommunale mindreudgifter på 0,8 mio. kr. årligt som følge af, at nettoprovenuet ved salg i ikke-problemramte afdelinger går til refusion af offentlige udgifter ved nybyggeri. For 2011 regnes der dog kun med ½ års effekt.

Forslaget om at give socialministeren mulighed for at tillade, at nettoprovenuet ved helt eller delvist salg af almene ejendomme kan medgå til finansiering af aktiviteter omfattet af en helhedsplan, forventes at medføre et begrænset salg, som med den nuværende ordning ikke ville have fundet sted. Forslaget vurderes derfor ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Samlet set forventes forslaget at medføre statslige mindreudgifter på 1,9 mio. kr. i 2011 og 3,7 mio. kr. årligt herefter og kommunale mindreudgifter på 0,9 mio. kr. i 2010 og 1,8 mio. kr. årligt herefter. Lovforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for regionerne.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af den samlede foreslåede ordning om salg af almene familieboliger

Mio. kr. 2011-priser	2011	2012	2013	2014
I alt	-2,8	-5,5	-5,5	-5,5
- heraf staten	-1,9	-3,7	-3,7	-3,7
- heraf kommunerne	-0,9	-1,8	-1,8	-1,8

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

6. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ikke nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

7. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

8. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

9. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

10. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

11. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner	Kommunale mindreudgifter på 0,9 mio. kr. i 2011 og derefter 1,8 mio. kr. årligt. Statslige mindreudgifter på 1,9 mio. kr. i 2011	Ingen

	og derefter 3,7 mio. kr. årligt.	
Administrative konsekvenser for stat, regioner og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

12. Høring

Et udkast af dette lovforslag har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Dansk Flygtningehjælp, Den Danske Dommerforening, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Dansk Revisorforening, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Kuben Byfornyelse Danmark, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Sammenslutningen af Ældreråd i Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut, Ældremobiliseringen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Forslaget om at erstatte begreberne ”en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor” med ”godkendt revisor” er begrundet i forenklingssyn. Der er ikke med forslaget tilsigtet en realitetsændring i forhold til gældende regler om revision af regnskaberne for den almene boligorganisation og dennes afdelinger. De nævnte regnskaber skal således fortsat revideres af en statsautoriseret eller en registreret revisor, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder.

Til nr. 2

Afhændelse til en andelsboligforening kan efter de gældende regler ske enten via tilbudspligten i lejelovens kapitel XVI, hvor udlejer efter § 103, stk. 5, kan kræve, at mindst halvdelen af lejerne er medlemmer af foreningen, eller direkte til foreningen efter andelsboligloven, hvor der efter lovens § 2, stk. 1, kræves, at mindst 1/3 af lejerne er medlemmer. Der er behov for at sikre en rimelig tilslutning blandt lejerne til dannelsen af en andelsboligforening for at sikre det bedst mulige økonomiske grundlag for den kommende andelsboligforening. Det foreslås derfor, at der ved afhændelse af almene boliger til en andelsboligforening, der er stiftet af beboerne, kræves, at mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne skal være medlemmer af andelsboligforeningen ved ejendommens erhvervelse. Lejelovens § 103, stk. 5, og andelsboliglovens § 2, stk. 1, bliver således ikke længere relevante ved afhændelse af almene boliger til en andelsboligforening.

Til nr. 3

I den foreslåede nye bestemmelse i § 27 a foreslås det i stk. 1, at det skal være lejelovgivningen for privat udlejning, der er gældende for de lejere, som vælger at blive boende i de lejligheder, der afhændes til en privat erhverver eller en andelsboligforening, med de ændringer, der følger af de særlige overgangsbestemmelser, der er foreslået i stk. 2-10.

Dette indebærer, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, kun kan videreføres, hvis de er forenelige med den private lejelovgivning og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Lejerne kan således ikke bevare de rettigheder, de har haft som almene lejere, i det omfang en privat ejer ikke vil være i stand til at opfylde rettighederne. Overgangen til status som privat lejer indebærer således bl.a., at de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke kan opretholdes. Beboerne vil i stedet kunne benytte den private lejelovgivnings regler om beboerindflydelse, herunder muligheden for at etablere beboerrepræsentation.

Når der efterfølgende sker genudlejning, vil de nye lejeforhold fuldt ud kunne tilpasses den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte lejeforhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene lejeforhold, medmindre parterne ønsker dette.

I stk. 2 foreslås det, at boligreguleringslovens § 4, stk. 2, ikke skal finde anvendelse på lejeforholdet for de lejere, der vælger at blive boende i den ejendom, der afhændes til en privat erhverver eller en privat andelsboligforening. Det fremgår af boligreguleringslovens § 4, stk. 2, nr. 1, at reglerne om omkostningsbestemt leje m.v. ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, der ved lejeaftalens indgåelse ejes af en almen boligorganisation.

Herved muliggøres det, at disse lejere bliver omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse efter afhændelsen af ejendommen, hvis boligreguleringslovens kapitel II-V gælder i den kommune, hvor ejendommen ligger, og ejendommen ikke er omfattet af andre undtagelser.

Forslagene i stk. 1 og 2 medfører således, at lejerne bliver omfattet af samme regelsæt som de lejere, der flytter ind i ejendommen efter overdragelsen.

I stk. 3 og 4 foreslås det, at den balanceleje, som lejerne betalte, da boligerne var almene boliger, fortsat skal være den maksimale leje, udlejerens kan kræve af de lejere, der efter overdragelsen forbliver lejere i ejendommen, hvis balancelejen er mindre end den leje, der højst kunne være opkrævet efter lejeloven respektive boligreguleringsloven. Den leje, der er et resultat af den oprindelige lejeaftale om den almene bolig, fastholdes således som maksimum for lejens størrelse. Erhververen vil således ikke kunne forlange lejeforhøjelse, selv om en leje beregnet efter den private lejelov eller efter boligreguleringsloven ville være højere end den gældende balanceleje.

Det vil være administrativt besværligt og forbundet med en vis usikkerhed efter overdragelsen fortsat at beregne en leje, der svarer til den udvikling i den aftalte balanceleje, der kunne være opkrævet, hvis ikke boligen var overdraget til en privat ejer eller en privat andelsboligforening. Det er derfor foreslået, at den balanceleje, der på overdragelsestidspunktet gælder for den enkelte overdragne bolig, kan reguleres med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Hermed inflationssikres den lejeindtægt, der var gældende på overdragelsestidspunktet.

Indeksreguleringen kan dog ikke bringe lejen op på et højere niveau end den leje, der højst kan beregnes efter det regelsæt, der gælder for nye lejere, der flytter ind i den overdragne ejendom. Den regulerede leje kan derfor ikke overstige det lejedes værdi i ejendomme, hvor lejen fastsættes efter lejelovens regler, og den omkostningsbestemte leje i ejendomme, hvor lejen fastsættes efter boligreguleringslovens regler.

Det er ligeledes foreslået, at lejereguleringen fra det tidspunkt, hvor nettoprisindeksreguleringen bringer den aftalte leje på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser, overgår til det regelsæt, der gælder for reguleringen af nye lejes leje. Lejen foreslås således fra dette tidspunkt reguleret efter lejelovens regler, hvis ejendommen udelukkende er omfattet af denne lov, og reguleret efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje og lejelovens regler om regulering for ændringer i skatter og afgifter, hvis ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II. Det vil således være nødvendigt for erhververen at opgøre den leje, som vil kunne opkræves efter

de nævnte love på overdragelsestidspunktet, og løbende regulere denne leje i henhold til de gældende regler om lejeregulering i lejeperioden, for at påse, at den aktuelle leje ikke overstiger denne beregnede leje.

Endeligt er det foreslået i stk. 4, at udlejeren ikke skal kunne kræve lejeforhøjelse som følge af stigning i de beløb, der efter boligreguleringslovens § 18 b skal indbetales til ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond. Det skyldes, at der i den balanceleje, der kan opkræves, indtil nettoprisindeksreguleringen har bragt lejen op på det maksimalt tilladte niveau efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje, anses at være indeholdt de fornødne vedligeholdelseshensættelser.

I stk. 5 foreslås det, at lejen skal nedsættes til den leje, der højst kan opkræves efter de regler, der gælder for nye lejere i ejendommen, hvis balancelejen overstiger dette niveau. Hvis der er tale om en ejendom, der er omfattet af lejelovens regler om lejefastsættelse, skal der således foretages en nedsættelse af lejen til det lejedes værdi, mens der for ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje skal foretages nedsættelse af lejen til den omkostningsbestemte leje, der lovligt kunne opkræves i den pågældende ejendom.

I stk. 6 foreslås det, at den balanceleje, der opkræves på tidspunktet for ejendommens overdragelse til en privat ejer eller en privat andelsboligforening, altid skal kunne opretholdes i ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991. I disse ejendomme er det således uden betydning, om balancelejen er lavere end den leje, der kunne være opkrævet som fri leje, hvis ejendommen havde været en privat udlejningsejendom på det tidspunkt, hvor lejeaftalerne blev indgået.

Samtidig er det foreslået, at balancelejen skal kunne nettoprisindeksreguleres, indtil lejeforholdet ophører. Herved opretholdes værdien af den leje, der gjaldt på overdragelsestidspunktet, uden at lejeren stilles ringere end efter den lejeaftale, de har indgået som almene lejere.

I balancelejen indgår betaling af en række ydelser dels på de oprindelige lån, der finansierede anskaffelsessummen, dels på senere optagne lån til finansiering af renovering m.v. af den pågældende afdeling. For så vidt angår de oprindelige lån, nedsættes balancelejen ikke, når disse lån udamortiseres. I stedet sker indbetaling til dispositionsfonden og efterfølgende til Landsbyggefonden. For de senere optagne lån til finansiering af renovering m.v. nedsættes balancelejen derimod, når disse lån udamortiseres.

Dette er ikke tilfældet efter den private lejelovgivning, hvor forbedringsforhøjelser er permanente. Opretholdelsen af forbedringsforhøjelserne modsvares af, at udlejeren har pligt til vedligeholde og om nødvendigt at forny forbedringsforanstaltningerne, så den forøgede brugsværdi heraf bibeholdes. Ved afhændelsen af almene boliger til en privat ejer eller en privat andelsboligforening overtager erhververen således pligten til at vedligeholde og eventuelt forny forbedringerne, hvis forbedringsforhøjelsen skal kunne opretholdes. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, hvis forbedringsforhøjelsen, der skal finansiere den fremtidige vedligeholdelse, bortfalder.

Der er ikke i privat udlejningsbyggeri mulighed for at forøge lejen ved at optage lån til finansiering af vedligeholdelsesarbejder og lade ydelserne på sådanne lån indgå som en lejeforhøjelse.

Det foreslås derfor i stk. 7, at hvis der i den leje, der opkræves ved overdragelsen af ejendommen, indgår betaling på lån, der ikke vedrører finansieringen af den oprindelige anskaffelse, nedsættes lejen ikke som følge af udamorteringen af disse lån.

I forbindelse med indflytning i en almen bolig betaler lejeren efter almenlejelovens § 45 et beboerindskud, der dels udgør en del af finansieringen af byggeriet dels tjener til sikkerhed for, at lejeren opfylder sine forpligtelser over for udlejeren efter kontraktforholdet og lejelovgivningen ved fraflytning. Beboerindskuddet har på den måde tillige karakter af et depositum i lejeforholdet.

Det foreslås i stk. 8, at beboerindskuddet skal forblive indestående til sikkerhed for lejerens forpligtelser over for udlejeren, men at det skal konverteres til depositum i lejeforholdet. Det foreslås tillige, at det konverterede depositum uanset lejelovens § 34 kan overstige et beløb, der svarer til 3 måneders leje.

Endelig foreslås det, at det konverterede depositum ikke skal kunne reguleres, uanset om det svarer til mere eller mindre end 3 måneders leje. Det skyldes, at beboerindskud efter de lejeaftaler, der gælder for almene lejere, ikke kan reguleres. Forslaget berører ikke lejere, som er omfattet af almenlejelovens § 112, og som har indgået boligoverenskomst eller lejeaftale før den 1. april 1975, idet deres beboerindskud kun har kunnet

indeksreguleres frem til 1. april 1975. For disse lejere er det således det indeksregulerede beboerindskud pr. 1. april 1975, der ikke reguleres efter at være konverteret til depositum i lejeforholdet.

I almene lejeforhold om familieboliger kan det ikke aftales, at udlejeren skal kunne kræve forudbetalt leje ud over den månedlige lejebetaling. Det er derfor ikke foreslået, at udlejeren i de afhændede lejemål skal kunne kræve indtil 3 måneders forudbetalt leje, herunder at en del af beboerindskuddet skulle kunne indestå som forudbetalt leje.

Med forslagene sikres det, at lejeren i videst muligt omfang stilles på samme måde, som lejeren efter kontraktforholdet med den almene udlejer var stillet før afhændelsen af ejendommen til en privat erhverver.

I stk. 9 er det foreslået, at de beløb, der efter § 68 er henlagt til hovedstandsættelse og til fornyelse af tekniske installationer samt til normalstandsættelse af lejligheder ved fraflytning og indestående på indvendige vedligeholdelseskonti for så vidt angår den del af ejendommen, som afhændes til en privat erhverver, skal følge ejendommen, når den afhændes. De henlagte beløb skal dermed som udgangspunkt udbetales til erhververen.

Det foreslås videre, at de midler, der er hensat til hovedstandsættelse og til teknisk fornyelse af tekniske installationer i den ejendom, der afhændes, skal indbetales til ejendommens konto efter boligreguleringslovens § 18 b i Grundejernes Investeringsfond, hvis boligreguleringslovens regler i kapitel II-V om omkostningsbestemt leje m.v. gælder for ejendommen. Disse hensættelser er sammenlignelige med de beløb, der efter boligreguleringslovens afsættes til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 b.

Endelig er det foreslået, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om opgørelsen af de beløb, der skal udbetales ved afhændelsen af ejendommen, ligesom ministeren skal kunne fastsætte nærmere regler om indbetalingen af beløb, der skal indsættes på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 b.

Det er hensigten at fastsætte regler om følgende forhold:

I forhold til de midler, der er henlagt i afdelingen til hovedstandsættelse og til fornyelse af tekniske installationer, fastsættes der regler om, at der skal udbetales henlæggelser i forhold til den relative del af det bruttoetageareal, der afhændes til en privat erhverver.

For så vidt angår henlæggelser til normalstandsættelse af de udlejede lejligheder, der afhændes, fastsættes der regler om, at det er det faktisk afsatte beløb, som er opsparet til normalstandsættelse af de enkelte lejligheder, der skal udbetales ved afhændelsen.

For indvendige vedligeholdelseskonti efter almenlejelovens § 27 i de udlejede lejligheder fastsættes der regler om, at det er det faktiske indestående på den enkelte indvendige vedligeholdelseskonto, der skal udbetales til den private erhverver, der overtager forpligtelsen til at videreføre vedligeholdelseskontoen.

Det foreslås i stk. 10, at de vilkår for vedligeholdelse, der er fastsat i et vedligeholdelsesreglement eller i de enkelte lejeaftaler, fortsat skal gælde for de lejere, der vælger at blive boende i den ejendom, der afhændes. Forslaget indebærer, at de beslutninger om vedligeholdelse, den almene udlejer har truffet efter almenlejelovens § 25, stk. 1, og det vedligeholdelsesreglement, der er udarbejdet efter almenlejelovens § 25, stk. 2, også efter overdragelsen skal gælde for lejerne i de lejligheder, der var udlejede ved overdragelsen.

Det er endvidere hensigten at fastsætte bestemmelser i udlejningsbekendtgørelsen om, at lejerne bevarer deres oprykningret i den pågældende boligorganisation efter afhændelsen. Lejere i en ejendom, der skal afhændes til en privat erhverver, får dermed mulighed for at flytte til en anden almen bolig, hvis de ønsker dette.

Ved afhændelsen fra boligorganisationen til den private udlejer overføres lejeforholdet til den private lejevlovgivning med de modifikationer, som følger af de foreslåede overgangsregler. Det følger heraf, at huslejenævnet og dermed ikke længere beboerklagenævnet har kompetence til at afgøre uenighed imellem lejeren og udlejeren på de områder, som følger af lejeloven og boligreguleringsloven. Da der imidlertid er foreslået særlige overgangsregler for lejefastsættelse og -regulering, jf. herom ovenfor, er det samtidig foreslået at give huslejenævnet kompetence til at afgøre uenighed herom.

Det foreslås derfor i stk. 11, at huslejenævnet - uanset om ejendommen ligger i en reguleret eller ureguleret kommune - afgør uenighed imellem lejeren og udlejer om huslejens størrelse efter de foreslåede særlige overgangsregler i stk. 3-7. I tilfælde af uenighed mellem lejer og udlejer skal huslejenævnet således tage stilling til, om den husleje, der tages udgangspunkt i ved lejefastsættelsen, svarer til den husleje, som var gældende på overdragelsestidspunktet. Nævnet skal ikke foretage en materiel prøvelse af denne balanceløse i henhold til de regler i lov om leje af almene boliger, som gælder herfor, idet det lægges til grund, at denne leje var beregnet korrekt. Det samme gælder for de forbedringsforhøjelser, som måtte indgå i lejen, idet huslejenævnet i tilfælde af en sag skal afgøre, om de pågældende forbedringsforhøjelser indgik i huslejen på overdragelsestidspunktet. Nævnet skal således ikke foretage en egentlig prøvelse af selve forbedringsforhøjelsen.

Er der efter afhændelsen sket lejeregulering efter stk. 3, 4 eller 6, skal huslejenævnet alene afgøre, om reguleringen er korrekt beregnet. Nævnet skal således ikke tage stilling til, om den oprindelige leje før reguleringen var fastsat i overensstemmelse med de gældende regler herom.

Til nr. 4

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. punkt 2.3.1., skal almene boligorganisationer med afdelinger, som sælger ubenyttede grunde først og fremmest anvende salgsprovenuet til en forholdsmæssig indfrielse af afdelingens eksisterende lån. Er der herefter et restprovenu, skal organisationen efter de gældende regler foretage ekstraordinære indfrielse af lån i afdelingen. Boligorganisationen opnår således først en indtægt ved salget, når alle lån er indfriet, hvorfor boligorganisationens incitament til at sælge sådanne grunde er meget begrænset. Der er således risiko for, at der ikke sker salg i situationer, hvor det kunne være hensigtsmæssigt, f.eks. salg til erhvervsformål.

Som det endvidere fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. punkt 2.2.2. er det hensigten at lempe socialministerens praksis med hensyn til at godkende salg af ejendomme indeholdende boliger. Ved sådanne salg gælder tilsvarende, at der først bliver et overskud til boligorganisationen, når alle lån er indfriet. Boligorganisationen vil således ikke have incitament til at sælge f.eks. til en privat udlejer med henblik på at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.

På denne baggrund foreslås det i den foreslåede nye affattelse af § 28, stk. 5, at give socialministeren mulighed for ved salg af grunde og salg af hel ejendom eller en del af en ejendom i udsatte afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan, at godkende, at nettoprovenuet ikke indbetales som ekstraordinært afdrag. I forlængelse heraf er det hensigten at fastsætte, at Landsbyggefonden ikke skal kompenseres for tab af fremtidige indtægter som følge af, at der ikke fra de solgte boliger fremkommer likvide midler i forbindelse med udamortisering af prioritetslånene. I stedet kan nettoprovenuet medgå til finansiering af aktiviteter omfattet af helhedsplanen for det område, hvor den pågældende afdeling ligger. Derved bliver det kun omkostninger forbundet med det konkrete salg, f.eks. udgifter til udmatrikulering eller ejerlejlighedsopdeling, og udgifter til forholdsmæssig indfrielse af lån, der skal fremtrækkes provenuet, førend der bliver et overskud, der vil kunne anvendes som foreslået.

Til nr. 5

Efter den foreslåede bestemmelse i § 75 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, kan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen beslutte, at der skal sælges ledige boliger i en eller flere afdelinger. De boliger, som er udlagt til salg, skal ikke kunne udlejes i den periode, hvor de er sat til salg, hvorfor det foreslås at indsætte en bestemmelse herom i lovens bestemmelse i § 51, stk. 1, om udlejning efter venteliste.

Til nr. 6

Efter ordlyden af den gældende bestemmelse om anvisningsret i § 55, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen overlade til de almene boligorganisationer at forestå anvisningen af de almene ældreboliger, som ejes af disse organisationer. Socialministeriet har fortolket bestemmelsen på den måde, at kommunalbestyrelsen ikke ensidigt kan træffe beslutning om, at det fremover er boligorganisationen, som har anvisningsretten, og der-

med også den økonomiske forpligtelse, som følger med anvisningsretten, men at overdragelsen forudsætter en aftale mellem parterne.

I forlængelse heraf foreslås det at præcisere bestemmelsen, således at det udtrykkeligt kommer til at fremgå af lovteksten, at kommunalbestyrelsen kun kan overlade anvisningsretten til den almene boligorganisation, hvis der indgås en aftale herom med boligorganisationen. Hvis der indgås en sådan aftale, vil den være gældende, indtil parterne indgår en ny aftale. Tilsvarende vil gælde for almene ældreboliginstitutioner.

Der foreslås ingen ændringer for så vidt angår de økonomiske forpligtelser, som følger med anvisningsretten.

Til nr. 7

Bestemmelsen er en konsekvensændring af den foreslåede ændrede formulering af lovens § 55, stk. 1, om anvisningsret, jf. lovforslagets § 1, nr. 6.

Til nr. 8

Ad den foreslåede § 75 a

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. punkt 2.1.2., foreslås det at indføre en ny salgsordning omfattende alle almene boligafdelinger i stedet for den permanente salgsordning, som kun gælder for problemramte afdelinger, og i stedet for den tidligere forsøgsordning. Efter den foreslåede nye salgsordning er udgangspunktet, at kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation skal være enige om salg. I stk. 1 foreslås det således, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab kan søge socialministeren om tilladelse til at sælge almene boliger, hvilket svarer til, hvad der i dag gælder for salg i problemramte afdelinger.

For at give kommunalbestyrelsen og boligorganisationen mulighed for at tilrettelægge salget på den måde, som er mest hensigtsmæssig i relation til de lokale forhold foreslås det, at parterne skal kunne beslutte, at der skal kunne ske salg kun til lejerne, kun salg af ledige boliger eller salg både til lejerne og salg af ledige boliger. Ved salg af ledige boliger efter forsøgsordningen kunne der højst sælges 1/3 af afdelingens boliger, ligesom ledige boliger skulle forsøges udlejet efter ventelisten, forinden de kunne sælges. I problemramte afdelinger, som var omfattet af forsøgsordningen, kunne dog 90 pct. af de ledige boliger sættes til salg, og der var ikke krav om forsøg på genudlejning. Ved salg efter den foreslåede bestemmelse, hvor der kræves enighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, skønnes der ikke behov for at opretholde disse begrænsninger, hvorfor de ikke er medtaget.

Det er fortsat boligorganisationen, som på baggrund af den aktuelle markedssituation, salgsomkostninger m.v. vurderer, om det er forsvarlig administration at sætte en ledig bolig til salg på det givne tidspunkt, samt hvor længe den pågældende bolig skal være udbudt til salg.

Det foreslås videre, at det overlades til kommunalbestyrelsen og boligorganisationen at bestemme salgets omfang, hvilket indebærer, at parterne efterfølgende vil kunne beslutte både at udlægge flere boliger til salg og at standse salget. I forlængelse heraf foreslås det - ligesom efter de gældende regler - at efterfølgende ændringer af salgets omfang også skal godkendes af ministeren. Ændringerne vil i sidste ende skulle vedtages af afdelingsmødet.

I stk. 2 foreslås det, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i ansøgningen til ministeren skal oplyse omfanget af salget – det vil sige, hvilke afdelinger og boliger parterne ønsker at sælge. Dette svarer til de gældende regler.

Det foreslås i stk. 3 at videreføre muligheden for, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i udsatte afdelinger, jf. 91 a, stk. 1, kan aftale kriterier for, hvem der kan sælges til. Herved opretholdes muligheden for at ændre beboersammensætningen i afdelingen i et hastigere tempo i forhold til en situation, hvor boligorganisationen ville være forpligtet til at sælge til alle interesserede købere. Ved fastsættelse af sådanne kriterier må der ikke diskrimineres over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller nati-

onal eller etnisk oprindelse. Det foreslås endvidere, at Socialministeriet som hidtil skal orienteres om aftalte kriterier.

Endelig foreslås det i stk. 4, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal offentliggøre salgets omfang og eventuelle kriterier. Efter de gældende regler er der pligt til at offentliggøre salgets omfang, men ikke aftalte kriterier. Det forekommer imidlertid nærliggende at lade dette element i salget være omfattet af offentliggørelsen.

Ad den foreslåede § 75 b

For at give afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe boligerne, men hvor kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation ikke er enige, bedre mulighed for at købe, foreslås der i den nye af-fattelse af lovens § 75 b en særlig ordning, hvorefter henholdsvis kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1. og bolig-organisationen, jf. stk. 2, kan træffe beslutningen om salg uafhængigt af den anden part. Da formålet her er at skabe mulighed for salg til lejerne, omfatter salg, der alene besluttet af den ene part, ikke salg af ledige boliger.

Ansøgningsprocessen foreslås herudover at være den samme som ved salg besluttet af kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab, jf. dog neden for om tab i forbindelse med salget. Kommunalbestyrelsen/boligorganisationen får således hver især de rettigheder og forpligtelser, som parterne ellers har i fællesskab. Heri ligger, at den part, der har besluttet salg, efterfølgende både kan ændre salgets omfang og standse salget.

For at sikre, at sådanne "ensidige" beslutninger så vidt muligt ikke kommer til at medføre et tab for bolig-organisationen/afdelingen, foreslås det i stk. 3, at kommunalbestyrelsen/boligorganisationen i ansøgningen skal sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab ved beslutningen.

Den tidligere gældende regel (lovens § 75 b, stk. 3) i forsøgsordningen om, at bestemte boliger kun kan blive omfattet af salg besluttet af boligorganisationen, hvis kommunalbestyrelsen samtykker, foreslås indsat i bekendtgørelsen om salg. Herved vil loven blive mere overskuelig. Som eksempel på sådanne boliger kan nævnes store boliger møntet på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem skal være stærkt bevægelseshæmmet.

Det foreslås tillige i den nævnte bekendtgørelse at indsætte en regel om, hvordan det skal sandsynliggøres, at der ikke vil opstå tab, jf. bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse i § 75 m.

Ad den foreslåede § 75 c

Det foreslås, at afdelingsmødet også fremover vil skulle godkende de beslutninger, som mødet skal godkende efter de gældende regler, jf. stk. 1. Afdelingsmødet skal foretage en samlet godkendelse af den beslutning, som er truffet af kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation i fællesskab eller alene af kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen, med alle de elementer, som den konkrete beslutning indeholder, herunder kriterier ved salg i udsatte afdelinger og mulighed for rente- og afdragsfrit lån. Afdelingsmødet skal således ikke stemme om de enkelte elementer, der indgår i beslutningen, men kun stemme ja eller nej til beslutningen, som den foreligger.

Afdelingsmødet vil også skulle godkende eventuelle efterfølgende beslutninger, f.eks. en beslutning om at udlægge flere boliger til salg eller standse salget.

I stk. 2 foreslås, at afdelingsmødets godkendelse af salg (selv beslutningen om salg) ikke skal kunne ændres. Dette svarer til de gældende regler.

Det er vigtigt, at der ved salg, hvor kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke er enige, blandt beboerne er reel og stærk tilslutning til at købe af hensyn til at reducere risikoen for, at der opstår tab. Det foreslås derfor i stk. 3, at afdelingsmødets godkendelse af salg i disse tilfælde efterfølgende vil skulle bekræftes ved urafstemning, ligesom det foreslås, at det skal ske med mindst 2/3's flertal af det samlede antal stemmer i afdelingen. Ifølge normalvedtægterne er det afdelingens boliglejere, der stemmer ved en urafstemning. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Hvis en afdeling består af 150 boliger, er der

således i alt 300 stemmer, og ved urafstemning i denne situation skal der således være mindst 200 stemmer for salg. Urafstemning om afdelingsmødets godkendelse skal i øvrigt foregå på samme måde som andre urafstemninger i afdelingen (skriftlige og hemmelige), ligesom urafstemning også her indebærer, at et negativt afstemningsresultat får den konsekvens, at en ny urafstemning først kan finde sted efter afholdelse af det næste ordinære, obligatoriske afdelingsmøde.

Hvis det er kommunalbestyrelsen, der har besluttet salg, vil den efterfølgende også kunne beslutte at standse salget. En sådan beslutning skal godkendes af afdelingsmødet, og godkendelsen skal derefter bekræftes ved urafstemning, jf. ovenstående.

Ad den foreslåede § 75 d

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen og socialministeren hver især mulighed for under bestemte betingelser at standse salget (lovens § 75 b, stk. 5, og § 75 e). Da salget i en afdeling kan foregå over en lang årrække, da forudsætningerne for salgsbeslutningen derfor kan ændre sig undervejs i forløbet, og da der således mod forventning kan opstå tab, skønnes der fortsat at være behov for en mulighed for at standse salget i den situation, hvor standsning ikke (kan) gennemføres efter de foreslåede bestemmelser i §§ 75 a-75 c, jf. bemærkningerne hertil.

Det foreslås således i § 75 d at give den almene boligorganisation pligt til at træffe beslutning om standsning af salg under nærmere bestemte betingelser. Salg af boliger, som endnu ikke er overtaget, skal dog gennemføres, hvis købsaftalen er indgået. Formålet med den foreslåede regel er i videst muligt omfang at undgå tab, hvorfor boligorganisationen foreslås at skulle træffe den pågældende beslutning, hvis salg i afdelingen på grundlag af den aktuelle vurderingspris vil medføre et væsentligt negativt nettoprovenu, og hvis det må forventes, at salgspriserne inden for en overskuelig fremtid vil udvikle sig sådan, at kommende salg ligeledes vil medføre et negativt nettoprovenu. Herudover foreslås, at kommunalbestyrelsen og derefter socialministeren skal godkende boligorganisationens beslutning på baggrund af boligorganisationens redegørelse for grundlaget for beslutningen om standsning af salg.

En beslutning om standsning af salget indebærer, at der skal træffes en ny beslutning om salg med efterfølgende godkendelser, hvis der er ønske om, at det igen skal være muligt at købe boliger i den pågældende afdeling.

Ad den foreslåede § 75 e

Bestemmelsen svarer til den gældende bestemmelse i lovens § 75 f, hvorefter en afdeling kan omfattes af salg, hvis flertallet af familieboligerne i afdelingen i 15 år i alt har fungeret som f. eks. almen bolig eller almennyttig bolig.

Ad den foreslåede § 75 f

Det foreslås, at boligorganisationens bestyrelse - som hidtil - uden unødigt ophold skal sikre en forsvarlig gennemførelse af salget, jf. den gældende bestemmelse i lovens § 75 i.

Efter forsøgsordningen kunne kommunalbestyrelsen træffe beslutning om salg uden boligorganisationens accept. Derfor var det nødvendigt at have præcise regler for salgets tilrettelæggelse, herunder regler for hvilke opgaver salg indebar for boligorganisationen. Da beslutningen om salg også fremover vil kunne træffes uden boligorganisationens medvirken, er det fortsat nødvendigt at have præcise regler om vilkår og om salgets gennemførelse. For at gøre loven mere overskuelig foreslås det, at nogle af de mere tekniske regler herom indarbejdes i bekendtgørelsen om salg af almene familieboliger. Dette gælder de gældende regler i lovens § 75 h (vedrørende bl.a. fordelingstal, idet det dog ikke er hensigten at opretholde kravet om tilmeldingsperioder og salg i årlige runder og dermed ej heller fælles overtagelsesdag, jf. § 75 j, stk. 3), § 75 k, stk. 1, nr. 1 og 2 (vedrørende ledige boliger), § 75 l (vedrørende udarbejdelse af budget for den kommende ejerforening m.v.), § 75 m (vedrørende fællesareal og fællesanlæg), § 75 n, stk. 4 (vedrørende lejerens medvirken til betaling af udgiften til vurderingen af boligen) og § 75 q (vedrørende indfrielse af afdelingens lån). De gældende regler om standsning af salg i lovens § 75 b, stk. 5, og § 75 e, foreslås erstattet af den nye fore-

slåede bestemmelse i § 75 d, hvorefter boligorganisationen får pligt til under visse nærmere betingelser at standse salget. For så vidt angår standsning i den situation, hvor der er enighed mellem parterne herom, henvises til bemærkningerne til de foreslåede bestemmelser i §§ 75 a, 75 b og 75 c.

Det forhold, at kravet om salg i runder ophæves, er ikke ensbetydende med, at boligorganisationen ikke (fortsat) vil kunne tilrettelægge salget i afdelingen på denne måde. Det kan – af hensyn til at begrænse omkostningerne ved salget – være hensigtsmæssigt at ”samle sammen”, således at der sker salg en eller to gange om året. Dette er kun relevant ved salg til lejerne. Ved salg til 3. mand må den ledige bolig sættes til salg hurtigst muligt for at undgå lejetab.

Ved salg i en ejendom, hvor der ikke kan ske udmatrikulering, vil ejendommen fortsat skulle opdeles i ejerlejligheder, ligesom ejendommens fælles anliggender fortsat vil skulle reguleres i ejerforeningen. Den resterende afdeling vil være medlem af ejerforeningen indtil det tidspunkt, hvor alle boligerne i afdelingen er solgt. De usolgte boliger i afdelingen bliver således omfattet af to fællesskaber – afdelingen og ejerforeningen. Afdelingen vil som hidtil have sin egen økonomi, ligesom ejerforeningen også har sin egen økonomi. Ejerforeningen kan vælge en administrator til at varetage de fælles anliggender, og så længe de nye ejere er i mindretal i ejerforeningen, vil den boligorganisation, som den pågældende afdeling hører under, formentlig blive valgt som administrator (lovlig sideaktivitet). Ejerforeningens betaling til boligorganisationen for denne administrationsydelse vil som følge af nye momsregler blive belagt med moms, hvilket alt andet lige indebærer højere fællesudgifter.

Ad den foreslåede § 75 g

I stk. 1 foreslås, at den enkelte bolig som hidtil skal sælges til markedsprisen som ejerbolig.

Ved salg til lejerne – dvs. til lejere, som i forvejen bor i de pågældende boliger – er der intet marked at fastsætte prisen efter, hvorfor det i stk. 2 foreslås, at markedsprisen ved salg til lejerne skal fastsættes af en ejendomsmægler. Hvis den første bolig, der sælges i afdelingen, sælges til lejeren, foreslås boligen dog vurderet i fællesskab af to ejendomsmæglere. Efter de gældende regler i lovens § 75 n foretages vurderingen af ejendomsmæglere, som er valuarer. Det vurderes imidlertid, at ejendomsmæglere er i besiddelse af den fornødne ekspertise til denne opgave, hvorfor det foreslås at ophæve kravet om, at ejendomsmæglerne skal være valuarer. Det foreslås også at ophæve kravet om, at valuarerne/ejendomsmæglerne skal udpeges af kommunalbestyrelsen efter udbud. Kravet skyldtes hensynet til at mindske vurderingsomkostningerne, men da et eventuelt tab fremover vil skulle dækkes enten af boligorganisationen eller afdelingen, lægges det til grund, at boligorganisationen – uanset hvem der træffer beslutningen om salg – vil bestræbe sig på at holde de forskellige salgsmarkeder så lave som muligt, således at kravet om udbud vil være overflødig.

Kravet om ejendomsmæglervurdering og konsekvensen heraf – at der ikke kan forhandles om den fastsatte pris – forekommer mindre hensigtsmæssigt ved salg af ledige boliger. Her er der et reelt marked ligesom ved salg af andre boliger. Hvis ejendomsmægleren vurderer prisen for højt, har boligorganisationen ikke mulighed for at give afslag i prisen, hvilket kan indebære, at der ikke bliver noget salg. Derfor foreslås det, at kravet om ejendomsmæglervurdering fremover ikke skal gælde ved salg af ledige boliger. Der skal fortsat sælges til markedsprisen, men den kan boligorganisationen fastsætte på flere måder. Den kan f.eks. sammenholdes med den pris, som lejerne i afdelingen har købt til, ligesom der ikke er noget til hinder for, at den engagerer en ejendomsmægler. Boligorganisationen har pligt til i de konkrete handler at sælge til den højst opnåelige pris, jf. den i § 75 f foreslåede bestemmelse om, at bestyrelsen skal sikre en forsvarlig gennemførelse af salget.

I stk. 3 foreslås, at ejendomsmæglervurderingen ved salg til lejerne – ligesom efter de gældende regler – skal foretages på grundlag af værdien i handel og vandel, når købesummen skal erlægges kontant, idet der ved vurderingen ses bort fra lejerens eventuelle ret til et lån på 30 pct. af købesummen, jf. den foreslåede § 75 i.

Ad den foreslåede § 75 h

Det foreslåede stk. 1 om, hvornår retten til at købe indtræder og ophører, er formuleret anderledes end den gældende bestemmelse i lovens § 75 g og indebærer, at en lejer, som er interesseret i at købe, får mulighed

for *som lejer* at købe en anden bolig i afdelingen, som er ledig, hvis salg af ledige boliger indgår i beslutningen om salg. Efter de gældende regler kan også lejere købe ledige boliger, men i så fald køber lejeren på samme vilkår som købere udefra, hvilket indebærer, at lejeren ikke har ret til det rente- og afdragsfrie lån efter den gældende regel i lovens § 75 r. Med de foreslåede formuleringer af § 75 h og § 75 i får også denne gruppe lejere mulighed for at opnå det rente- og afdragsfrie lån, hvis lånet indgår i salgsbeslutningen, jf. § 75 a eller § 75 b. Hermed vil lejeren få bedre mulighed for at købe en større bolig eller en bolig, som har en bedre beliggenhed i afdelingen.

I stk. 2 foreslås en ny bestemmelse, som forpligter boligorganisationen til at sørge for, at det økonomiske mellemværende mellem boligorganisationen og den lejer, der køber sin bolig, gøres op i rimelig tid inden det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået. Den foreslåede bestemmelse i § 75 h erstatter de gældende bestemmelser i § 75 o og § 75 p. Hvis lejeren har udnyttet sin råderet efter reglerne i den almene lejelov, skal der således foretages en opgørelse af godtgørelsen, ligesom det skal konstateres, om lejeren har misligholdt sin bolig. Hvis der foreligger misligholdelse, skal lejeren betale et beløb til boligorganisationen svarende til, hvad det ville koste at udbedre misligholdelsen. Herved opnås, at boligorganisationen får det samme beløb for boligen, som hvis den ikke var misligholdt. At mellemværendet skal gøres op i rimelig tid før det tidspunkt, hvor købsaftalen påregnes indgået, sikrer, at lejeren kender alle de økonomiske konsekvenser af at købe.

Det foreslås endvidere, at skyldige beløb – ligesom efter de gældende regler – skal betales senest på overtagedesdagen.

Ad den foreslåede § 75 i

Det foreslås at ophæve lejernes ret til det rente- og afdragsfrie lån på op til 30 pct. af købesummen og i stedet overlade det til de parter/den part, der træffer beslutningen om salg, også at afgøre, om lejerne skal have ret til lånet.

Det foreslås således i stk. 1, at kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation i tilknytning til, at de træffer beslutning om salg, også skal kunne aftale, at lejerne skal have ret til lånet. Med den foreslåede formulering sikres det, at også en lejer, der ikke køber sin egen bolig, men en anden bolig i afdelingen (via reglerne om salg af ledige boliger) får ret til lånet. Da økonomien ved salg nu foreslås at skulle ligge i den enkelte afdeling, foreslås det endvidere, at lånet vil skulle ydes af afdelingen. Som det fremgår af den foreslåede regel i § 75 j, stk. 2, nr. 15, foreslås det, at lånet vil skulle ydes af salgssummen.

I stk. 2 foreslås, at kommunalbestyrelsen træffer beslutningen om lån, når det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutningen om salg, og boligorganisationen når boligorganisationen træffer salgsbeslutningen.

Stk. 3 om køb i sameje svarer til de gældende bestemmelser i lovens § 75 r, stk. 1.

Stk. 4 om sikkerhed for lånet og lejerens betaling af gebyr for administrationen af lånet svarer ligeledes til de gældende regler bortset fra, at det nu foreslås at være boligorganisationen, som opkræver gebyret i stedet for Landsbyggefonden, da lånet som anført ikke skal ydes af Landsbyggefonden fremover, jf. de gældende regler i lovens § 96 l, stk. 2, og § 75 r, stk. 1, jf. § 96 l, stk. 3.

Stk. 5 og 6 om forfald af lånet og stk. 7 om forrentning efter forfaldsdagen svarer også til de gældende regler i lovens § 75 r, stk. 2-4.

Ad den foreslåede § 75 j

Det foreslås i stk. 1, at den almene boligorganisation som en del af årsregnskabet skal udarbejde en samlet opgørelse over indtægter og udgifter i forbindelse med de salg, som er sket i afdelingen i løbet af regnskabsåret, hvor der efter de gældende regler bliver udarbejdet en opgørelse for hver salgsrunde, jf. § 15, stk. 1, i bekendtgørelsen om salg af almene familieboliger. Nettoprovenuet vil herefter skulle opgøres som den samlede salgssum i året med fradrag af udgifter forbundet med salget, det beløb, som skal betales til ejerforeningen eller grundejerforeningen, og tilbagebetaling af tidligere ydede lån til dækning af underskud og med tillæg af de indtægter, som knytter sig til salget.

I stk. 2 oplystes de udgifter, der skal fratrækkes den samlede salgssum. Ud over de udgifter, som fratrækkes efter de gældende regler, må de udgifter, som i dag afholdes af midlerne i provenufonden, også fratrækkes, f. eks. udgifter til udstykning og ejerlejlighedsopdeling, som ikke fuldt ud kan henføres til de solgte boliger, og eventuelle udgifter til erstatning og forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler ved tidligere solgte boliger. Sidstnævnte udgifter er udgifter, som er afholdt siden den seneste opgørelse, og udgifterne vil typisk vedrøre boliger, som ikke er solgt i det pågældende regnskabsår. Det foreslås, at lejetab maksimalt svarende til 12 måneders leje ved salg af ledige boliger fratrækkes salgssummen. Beslutter boligorganisationen at lade boligerne stå til salg i en længere periode, bærer boligorganisationen selv udgiften til dette lejetab.

I stk. 3 oplystes de indtægter, som skal lægges til den samlede salgssum. Ud over de indtægter, som lægges til efter de gældende regler i § 75 s, stk. 3, foreslås, at også de indtægter, som hidrører fra tilbagebetalingen af de rente- og afdragsfrie lån, skal lægges til. Efter de gældende regler ydes det rente- og afdragsfrie lån af midlerne i provenufonden, ligesom tilbagebetalingen sker til denne fond. Da økonomien ved salg fremover skal ligge i den enkelte afdeling, indebærer det, at de beløb, der tilbagebetales, også skal indgå som indtægt i den årlige opgørelse.

I stk. 4 foreslås, at det beløb, som skal indbetales til den ejerforening eller grundejerforening, som de solgte boliger bliver omfattet af, og som efter de gældende regler afholdes af nettoprovenuet, fremover bliver en udgift på linje med de andre udgifter, således at det sikres, at foreningen får beløbet uanset økonomien ved salget, hvilket indebærer, at den samlede salgssum også reduceres med dette beløb. Efter de gældende regler i § 75 s, stk. 4, indbetales 5 pct. af nettoprovenuet, dog mindst 3.000 kr. og højst 10.000 kr. pr. solgt bolig. Af forenklingssyn foreslås, at der fremover skal indbetales et fast beløb pr. bolig, og det foreslås at fastsætte beløbet til 6.500 kr. svarende til gennemsnittet af det gældende minimums- og maksimumsbeløb. Herudover foreslås, at beløbet skal reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset, således at det bevarer sin værdi.

Hvis årets salg indebærer underskud for afdelingen, foreslås i stk. 5, at dette underskud for så vidt angår salg, hvor boligorganisationen enten selv eller sammen med kommunalbestyrelsen har truffet beslutningen om salg skal dækkes via et lån, som ydes af boligorganisationens egenkapital eller af andre långivere. Når der kommer overskud ved senere salg i afdelingen, foreslås, at sådanne overskud først anvendes til hel eller delvis tilbagebetaling af det pågældende lån inkl. renter. Først når lånet inkl. påløbne renter er helt tilbagebetalt, bliver der et nettoprovenu, der kan anvendes efter den foreslåede § 75 k.

Det endelige resultat af hele salgsbeslutningen kan først gøres op, når alle boligerne er solgt (de boliger, som blev udlagt til salg), og når de tidligere lejere har tilbagebetalt eventuelle rente- og afdragsfrie lån, som de måtte have optaget i forbindelse med købet. Hvis afdelingen på det tidspunkt, hvor det endelige regnskab gøres op, ikke har indfriet hele lånet inkl. påløbne renter, og salget således viser sig at indebære et tab, foreslås det videre i stk. 5, at boligorganisationen må bære dette tab.

Er der tale om salg besluttet af kommunalbestyrelsen, foreslås det i stk. 6, at et underskud på det årlige salgsregnskab dækkes af et lån fra Landsbyggefonden. Ved overskud ved senere salg tilbagebetales lånet ligeledes. Opstår der i sidste ende tab ved salget, dækkes tabet af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

Ad den foreslåede § 75 k

I stk. 1 foreslås det, at årets nettoprovenu som hovedregel skal indbetales til Landsbyggefonden ligesom efter de gældende regler i lovens § 75 s, stk. 5.

Herudover foreslås at videreføre den særlige ordning, der gælder for udsatte afdelinger i lovens § 75 s, stk. 6. Det foreslås således i stk. 2, at Landsbyggefonden efter ansøgning fortsat skal kunne godkende, at nettoprovenuet ved salg i udsatte afdelinger helt eller delvist overføres til dispositionsfonden og anvendes til aktiviteter og initiativer i boligorganisationens afdelinger, som er omfattet af en godkendt helhedsplan for det område, hvor den afdeling, hvor der er sket salg, er beliggende. Det er op til Landsbyggefonden på grundlag af helhedsplanen at vurdere, hvor stor en andel der skal medgå til finansiering af helhedsplanen, herunder i hvor lang tid godkendelsen har virkning for. Hvis salg er besluttet af kommunalbestyrelsen og den almene

boligorganisation i fællesskab, er det dem, der sender ansøgningen til Landsbyggefonden – ellers enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen.

Det foreslås i stk. 3, at Landsbyggefonden skal kunne meddele forhåndsgodkendelse til den anvendelse af nettoprovenuet, som er omhandlet i stk. 2, ligesom det er tilfældet i dag for så vidt angår anvendelsen af nettoprovenuet i problemramte afdelinger, jf. den gældende bestemmelse i lovens § 75 s, stk. 6. Fonden foreslås endvidere fortsat at skulle sende kopi af sin afgørelse til socialministeren.

Ad den foreslåede § 75 l

Det foreslås at opretholde den gældende regel i lovens § 75 u, stk. 1, om, at almene boligorganisationer skal indberette salg efter kapitel 5 a til Landsbyggefonden. Derimod forekommer der ikke at være behov for at opretholde den gældende regel i § 75 u, stk. 2, om, at kommunalbestyrelsen én gang årligt skal indberette statusoplysninger til ministeren, da der ikke længere er tale om et forsøg.

Ad den foreslåede § 75 m

Det foreslås at samle bemyndigelserne til socialministeren i én bestemmelse. Det er hensigten at gøre loven mere overskuelig ved fremover at lade flere af de mere tekniske bestemmelser være omfattet af bekendtgørelsen om salg af almene familieboliger. Det foreslås derfor, at bestemmelsen kommer til at indeholde bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om vilkår og salgets gennemførelse. Den foreslåede betingelse om, at det skal sandsynliggøres, at der ikke vil opstå tab, når kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen træffer beslutningen om salg, vil blive præciseret i den nævnte bekendtgørelse. Det er således hensigten at fastsætte, at der ved sådanne salg på grundlag af en realistisk salgspris for den pågældende type bolig i det pågældende lokalområde, gennemsnitlige salgskostninger, indestående restgæld og det forventede samlede salg skal være et nettooverskud på mindst i størrelsesordenen 20 pct. af salgsprisen. Kravet om nettooverskud vil således udgøre en rimelig margin, som vil kunne opfange eventuelle negative afvigelser fra anvendte forudsætninger og derved medvirke til at reducere risikoen for, at der opstår tab ved salget.

Følgende gældende regler vil endvidere blive indsat i salgsbekendtgørelsen: Lovens § 75 h (vedrørende bl.a. fordelingstal, idet det dog ikke er hensigten at opretholde kravet om tilmeldingsperioder og salg i årlige runder og dermed ej heller fælles overtagelsesdag, jf. § 75 j, stk. 3), § 75 k, stk. 1, nr. 1 og 2 (vedrørende salg af ledige boliger), § 75 l (vedrørende udarbejdelse af budget for den kommende ejerforening m.v.), § 75 m (vedrørende fællesareal og fællesanlæg), § 75 n, stk. 4 (vedrørende lejerens medvirken til betaling af udgiften til vurderingen af boligen) og § 75 q (vedrørende indfrielse af afdelingens lån).

Til nr. 9

Forslaget om at erstatte begrebet ”statsautoriseret revisor” med ”godkendt revisor” indebærer, at såvel en statsautoriseret som en registreret revisor kan udpeges som revisor af Landsbyggefondens regnskaber, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder (revisionsloven). Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 10 og 16

Det foreslås at ophæve § 80 f om indbetaling af nettoprovenuet til Landsbyggefonden, idet bestemmelsen foreslås erstattet med den foreslåede bestemmelse i § 75 k, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 8. Det foreslås også at ophæve den tilhørende § 82 a om indbetalingstidspunktet, og § 89 c om provenufonden, idet der ikke længere vil være behov for denne fond, jf. de almindelige bemærkninger, punkt 2.1.2.2. I forlængelse heraf foreslås det at ophæve §§ 96 k-n om provenufonden og § 96 o om Landsbyggefondens fastsættelse af nærmere regler, idet sidstnævnte bestemmelse dog foreslås nyformuleret og indsat i den foreslåede § 96 j, jf. forslaget § 1, nr. 15.

Til nr. 11

Efter den gældende § 96, stk. 2, kan Landsbyggefonden betinge ydelse af støtte efter en række af lovens bestemmelser af, at der søges om godkendelse af salg efter kapitel 5 a. Ved lov nr. 1611 af 22. december 2010 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov for leje (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler) blev der i § 92 b indført en ny støttebestemmelse om støtte til infrastrukturændringer m.v. i ghettoområderne. Det foreslås derfor at udvide bestemmelsen med den nye § 92 b.

Til nr. 12

Overskriften til de tre foreslåede bestemmelser §§ 96 h-96 j, jf. forslaget § 1, nr. 13-15, foreslås ændret fra "Provenufonden" til "Anvendelse af nettoprovenuet ved salg efter kapitel 5 a", da provenufonden nedlægges.

Til nr. 13

Det foreslås, at de gældende bestemmelser, jf. lovens §§ 96 h og 96 i, vedr. boligorganisationens konto i provenufonden i princippet opretholdes for salg, som er besluttet af kommunalbestyrelsen efter § 75 b, stk. 1, idet kontoen dog oprettes i Landsbyggefonden, da provenufonden foreslås nedlagt for fremtidig salg.

Til nr. 14

Som anført i de almindelige bemærkninger i punkt 2.1.2.3. foreslås i stk. 1, at den del af nettoprovenuet ved salg, som ikke medgår til finansiering af godkendte helhedsplaner for udsatte boligområder, fortsat skal anvendes dels til dispositionsformål dels til medfinansiering af nye almene familieboliger.

I stk. 2 foreslås, at Landsbyggefonden skal reservere 10 pct. af nettoprovenuet fra salg i (udsatte) afdelinger, hvor der ikke meddeles godkendelse efter § 75 k, stk. 2, og fra salg i ikke-udsatte afdelinger med henblik på anvendelse til en række forskellige dispositionsfondsformål. Boligorganisationen indsender en ansøgning om udbetaling af midlerne til Landsbyggefonden, inden foranstaltningerne iværksættes. Det er en forudsætning for anvendelse af midler til dispositionsformål, at Landsbyggefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midler, finder, at de udgifter, som midlerne ønskes anvendt til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger. Er de reserverede midler ikke anvendt inden 10 år efter indbetalingen, foreslås det, at de overføres til nybyggerifonden.

I stk. 3 foreslås, at de midler, som ikke reserveres til dispositionsfondsformål, anvendes til finansiering af nye almene familieboliger. Fordelingen af midlerne mellem staten og den kommune, hvori der er sket salg, fastholdes i overensstemmelse med de gældende regler, jf. lovens § 96 k, stk. 5. Herefter fastsættes fordelingen mellem stat og kommune i forhold til deres andel af den samlede offentlige støtte og opgøres på grundlag af anskaffelsessummen for det enkelte nybyggeri. Den statslige andel fastsættes herefter på grundlag af nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten til dette byggeri. Ved beregningen anvendes de forudsætninger om rente, inflation og diskonteringsrente, som ligger til grund for budgetteringen af statens udgifter til ydelsesstøtte for den på opgørelsestidspunktet gældende finanslov. Den kommunale andel af refusionen fastsættes på grundlag af den kommunale udgift til grundkapital. Denne opgørelse af fordelingen foreslås opretholdt, idet grundlaget for opgørelsen af forenklingssyn foreslås at være de forudsætninger vedrørende anskaffelsessum, rente, inflation m.v., som forefindes på tidspunktet for indbetaling af nettoprovenuet frem for knyttet til det konkrete tilsagn.

I stk. 4 foreslås, at den statslige andel af midlerne skal overføres kontant til Økonomistyrelsen senest 3 måneder efter indbetalingen.

Den kommunale andel af midlerne foreslås i stk. 5 overført til en særskilt konto i Landsbyggefonden, som oprettes for hver kommune, hvorfra der er indbetalt midler fra salg. Udbetalingen til kommunen foreslås at skulle ske kontant i takt med, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af nye almene familieboliger, og beløbet foreslås fastsat til 40 pct. af kommunens udgift til grundkapital.

I stk. 6 foreslås, at midler, som kommunen ikke har anvendt senest 10 år efter, at de er overført til kommunens konto, skal indbetales til nybyggerifonden. Herudover foreslås, at kommunens konto skal tilskrives renter svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Til nr. 15

Det foreslås i den foreslåede nye affattelse af § 96 j, at Landsbyggefondens bestyrelse som hidtil, jf. lovens § 96 o, skal fastsætte nærmere regler om ansøgning og godkendelse, hvis parterne ønsker Landsbyggefondens godkendelse til, at provenuet fra salg anvendes lokalt, ligesom fonden foreslås fortsat at skulle fastsætte nærmere regler om boligorganisationernes indberetning om salg. Herudover foreslås, at reglerne som hidtil skal godkendes af socialministeren.

Til nr. 17

Digitalisering – eller anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) - finder stadig større udbredelse i byggeriet. Der gælder i dag regler for anvendelse af IKT i det statslige byggeri. Det er vurderingen, at en digitalisering af byggeriet – såvel ved opførelsen som ved driften – kan understøtte en effektivisering, billiggørelse og kvalitetssikring. Anvendelse af IKT i det almene byggeri finder allerede i dag sted i et vist omfang. Det findes imidlertid hensigtsmæssigt at skabe en udtrykkelig hjemmel til at stille præcise krav til anvendelse af IKT i det almene boligbyggeri for at sikre en ensartet og udbredt anvendelse. Det er således hensigten med hjemmel i almenboliglovens § 113 at fastsætte nærmere bestemmelser om brug af IKT i en bekendtgørelse.

Til nr. 18

Da forsøgsordningen blev indført i 2005, blev der af hensyn til fuldt udbyggede kommuner, hvor der ikke var mulighed for at bygge nye almene boliger, indsat en hjemmel til, at kommunalbestyrelsen med ministerens godkendelse kunne give tilsagn til erhvervelse af eksisterende beboelsejendomme med henblik på omdannelse til almene familieboliger. Der skønnes ikke at være behov for denne bestemmelse set i lyset af det forventede antal solgte boliger (50 stk. årligt), og derfor foreslås det at ophæve bestemmelsen.

Til nr. 19

Forslaget om at erstatte begreberne ”en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor” med ”godkendt revisor” er begrundet i forenklingshensyn. Boligorganisationens opgørelse over udlejningsomfanget af ungdomsboliger til den støtteberettigede personkreds skal således som hidtil attesteres af en person, der er statsautoriseret eller registreret revisor, jf. lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder.

Til nr. 20

Den gældende bestemmelse i lovens § 194 giver enhver garant ret til inden den 1. januar 2000 at forlange, at selskabet overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi.

I forbindelse med styringsreformen af den almene sektor, jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009, blev der udarbejdet nye normalvedtægter for de forskellige boligorganisationstyper. Ifølge normalvedtægterne for garantiorganisationer kan enhver garant forlange, at organisationen overtager den pågældendes garantibevis, og der er ingen tidsfrist herfor.

Med den foreslåede ændrede formulering af bestemmelsen i § 194 bringes den i overensstemmelse med de gældende normalvedtægter.

Til § 2

Det foreslås i stk. 1, at loven skal træde i kraft den 1. maj 2011.

I stk. 2 præciseres det, at for lejere, som er omfattet af en beslutning om salg efter den tidligere forsøgsordning, og som har meldt sig som interesserede køber inden udløbet af en tilmeldingsperiode (seneste periode skulle udløbe senest den 31. december 2009), gennemføres salget efter reglerne i denne ordning. Det samme foreslås at skulle gælde for købere udefra.

For lejere og købere af ledige boliger omfattet af en beslutning om salg efter den permanente salgsordning præciseres det i stk. 3, at salget gennemføres efter de indtil den 1. maj 2011 gældende regler. Nye beslutninger om salg, f.eks. om at udlægge flere boliger til salg i den pågældende afdeling, skal træffes efter de nye regler.

I stk. 4 foreslås, at provenufonden nedlægges den 1. maj 2021. Baggrunden for det foreslåede tidspunkt er, at kommuner, hvori der er solgt boliger efter de tidligere salgsordninger, i op til 10 år efter salget, har ret til at få refunderet 40 pct. af grundkapitalen til nye almene familieboliger inden for rammerne af det nettooverskud, der er genereret ved salget i kommunen. Midler, der ikke er udbetalt som støtte til nyt byggeri, forbliver i provenufonden.

Det foreslås videre, at provenufondens saldo overføres til nybyggerifonden, og således ad den vej fortsat medvirker til at finansiere støtten til nyt alment boligbyggeri.

Det kan ikke udelukkes, at der eventuelt efter nedlæggelsen af fonden vil kunne opstå udgifter, som fonden ville skulle have afholdt. Det kunne f.eks. være løbende bidrag til byggeskadefonden fra de solgte boliger, jf. lovens § 96 m, stk. 2. Det kan heller ikke udelukkes, at der vil være indtægter, som først vil optræde efter den 10-årige periode. Der kan især være tale om tilbagebetaling af rente- og afdragsfrie lån efter lovens § 96 l. På den baggrund foreslås det, at sådanne udgifter afholdes af nybyggerifonden, ligesom eventuelle indtægter tilgår nybyggerifonden.