

Dato: 27. oktober 2014

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 2 BYB, alm. del.
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen**

Spørgsmål nr. 2:

I regeringens udspil til en boligaftale af 22. oktober 2014 foreslår regeringen, at hele boligafdelinger i landdistrikter skal kunne nedrives med penge fra en pulje på i alt 200 mio. kr. Vil regeringen redegøre for, hvorfor disse boliger ikke alternativt kan sælges som f.eks. ejerlejligheder, som udlejningsejendomme til private udlejere, til brug som ferielejligheder eller til andre formål, hvis prisen blot sættes på et for salg realistisk niveau?

Svar:

Boligorganisationerne er forpligtet til at sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og af dens afdelinger.

Det indebærer blandt andet, at en boligorganisation med en afdeling, der har alvorlige udlejningsvanskeligheder, i samarbejde med kommunalbestyrelsen skal træffe foranstaltninger til afhjælpning af udlejningsproblemerne. Det kan fx være annoncering eller forskønnelse af afdelingen. Salg eller nedrivning kommer således ikke på tale før der er tale om alvorlige udlejningsproblemer.

Efter gældende regler kan boligorganisationen sælge både hele og dele af almene afdelinger, som oplever alvorlige udlejningsvanskeligheder. Salg kan enten ske samlet, typisk med henblik på privat udlejning eller oprettelse af en andelsboligforening, eller ejendommen kan udstykkes/opdeles i ejerlejligheder med henblik på salg som ejerboliger. Et salg af boliger skal som nedrivning godkendes af kommunalbestyrelsen og ministeren for by, bolig og landdistrikter. Det indgår således allerede i dag i boligorganisationens overvejelser, hvorvidt man ønsker at nedrive dele af en afdeling eller sælge den.

Almene afdelinger i landdistrikterne vil i mange tilfælde have en markedsværdi, der er lavere end kreditorernes pant i ejendommen. Et salg af en sådan almen afdeling vil derfor medføre tab for afdelingens kreditorer. Disse kreditorer vil typisk i første omgang være realkreditinstituttet som långiver og kommunen som garantistiller.

Den foreslåede model for nedrivning af hele almene afdelinger ligner den kapitaltilførsel, som man kender fra den almindelige ordning vedr. nedrivning af dele af en afdeling, hvor boligorganisationen,

kommunen, Landsbyggefonden og realkreditinstituttet deltager i kapitaltilførslen efter den såkaldte femtedelsordning. Forskellen i finansieringen af en delvis og en fuldstændig nedrivning vil være, at nedrivning af en afdeling vil betyde, at der ikke er en tilbageværende ejendom at optage lån i. Kapitaltilførslen fra de ovennævnte aktører vil således ikke kunne ydes som lån, men må ydes som et tilskud.

Kreditorerne kan således forvente tab ved både salg og nedrivning af hele almene afdelinger. Dette må forventes at indgå som en del af kommunens og boligorganisationens overvejelser om afdelingens fremtid.

Et salg af almene boliger i landdistrikterne vil kunne have en negativ effekt på de resterende boliger i området, idet boligudbuddet ikke nedbringes, idet salget alene indebærer, at en del af udbuddet overgår fra det almene til det private lejeboligmarked eller ejerboligmarkedet. Salgsprisen må forventes at være af en sådan størrelse, at den kan betinge en væsentlig reduceret boligomkostning. Salg af en almen afdeling må således forventes at resultere i et øget pres på prisniveauet for områdets øvrige boliger.

Boligorganisationen, kommunen og realkreditinstitutterne foretager således allerede i dag en afvejning om alvorlige udlejningsvanskeligheder skal føre til salg eller nedrivning, når andre foranstaltninger ikke kan afhjælpe udlejningsproblemerne.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen