

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Lovforslagets baggrund

Hensigten med lovforslaget er at give kommunalbestyrelserne og boligorganisationernes øverste myndighed mulighed for at indgå aftaler om frikøb af ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausuler, således at det sikres, at de berørte boligafdelinger fortsat kan bidrage til løsning af de boligsociale problemer i kommunerne. Endvidere åbnes der mulighed for, at ejere af almene selvvejende ældreboliger, selvejende ungdoms- og ældreboliger og lette kollektivboliger m.v., der har fået tilsagn om offentlig støtte i henhold til den tidligere støtte- og boligbyggerilovgivning, ligeledes kan indgå aftale om frikøb.

Forslaget indebærer endvidere, at der for fremtiden ikke er mulighed for, at ejere af alment byggeri kan erhverve ejendomme eller opføre byggeri på ejendomme, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausul, ligesom det heller ikke vil være muligt at omdanne sådanne ejendomme til almene ejendomme.

Endelig foreslås det, at der ikke kan meddeles tilsagn om støtte til private andelsboliger, hvis der hviler en tilbagekøbsklausul på ejendommen (grunden).

Siden slutningen af det 19. århundrede har en række kommuner - især Københavns Kommune - ved kommunale grundsalg til både private ejere og almene boligorganisationer som fast praksis betinget sig en tilbagekøbsklausul, hvorefter kommunen efter en periode (normalt 70-100 år) har ret til at tilbagekøbe ejendommen. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, i en række tilfælde med tillæg af bygningserstatning.

Der eksisterer ca. 62.000 almene boliger med en tinglyst tilbagekøbsklausul til den kommune, der i sin tid solgte byggegrunden. I Københavns Kommune er 213 afdelinger tilhørende 18 boligorganisationer med i alt godt 37.000 almene boliger omfattet af tilbagekøbsklausuler, svarende til 2/3 af kommunens almene boliger. I 8 kommuner i Københavns Amt er der ca. 19.000 almene boliger i ca. 70 afdelinger med en til-

bagekøbsklausul. Derudover eksisterer der ca. 6.000 almene boliger i 55 afdelinger i 6 kommuner - herunder Århus, Esbjerg og Silkeborg - med tilbagekøbsklausul.

Efter de gældende lejefastsættelsesregler, hvor udgifter og indtægter skal balancere for den enkelte boligafdeling, vil et frikøb af tilbagekøbsklausuler i alle tilfælde medføre lejestigninger. I en række tilfælde vil lejestigningen være af en sådan størrelse, at det vil indebære en alvorlig risiko for, at de pågældende boligafdelinger ikke vil kunne videreføres som almene afdelinger. Den enkelte kommunes muligheder for at løse sine boligsociale opgaver vil således blive forringet.

Baggrunden for, at lovforslaget fremsættes nu, er, at der den 22. marts 2000 er indgået en betinget aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings Styregruppe vedrørende de københavnske tilbagekøbsrettigheder. Aftalen indeholder rammerne for at frikøbe samtlige almene boligejendomme i Københavns Kommune senest inden udgangen af 2001 og er bl.a. betinget af, at Københavns Borgerrepræsentation og samtlige boligorganisationers øverste myndighed godkender aftalen inden udgangen af maj 2000. Aftalen er optrykt som bilag 3 til lovforslaget.

Som det fremgår, forudsætter aftalen, at der tilvejebringes mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til de almene boligafdelinger, at boligorganisationen kan bidrage økonomisk til frikøb, at de enkelte afdelinger kan optage rentetilpasningslån, at kommunalbestyrelsen kan stille garanti for lånene, at Landsbyggefonden kan yde en nærmere angivet støtte i form af lån til boligorganisationerne, at boligorganisationerne får adgang til via dispositionsfonden at tilbagebetale disse lån, samt at staten yder lån til Landsbyggefonden i nødvendigt omfang.

#### Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder to dele:

1. Frikøb af eksisterende tilbagekøbsklausuler.