

2. Forbud mod støttet byggeri med tilbagekøbsklausuler.

*Ad. 1. Frikøb af eksisterende tilbagekøbsklausuler.*

*Frikøb af almene boligorganisationers ejendomme*

Lovforslaget indeholder først og fremmest mulighed for at reducere lejestigningerne som følge af frikøb af almene boligafdelinger til en størrelse, der sikrer en videreførsel. Dette kan ske, dels ved at kommunen på baggrund af boligsociale hensyn reducerer frikøbssummen, dels ved at aktivere de opsamlede midler i boligorganisationerne. Forslaget indeholder endvidere mulighed for, at Landsbyggefonden kan yde lån til de berørte boligorganisationer med henblik på at begrænse lejestigningen. De ydede lån skal incl. forrentning tilbagebetales af boligorganisationen. Frikøbssummen finansieres således fuldt ud af de berørte boligorganisationer. Forslaget indebærer ikke i sig selv statslige udgifter, men indeholder mulighed for, at staten kan yde lån til Landsbyggefonden, hvis fonden ikke råder over de nødvendige midler til at yde de forudsatte lån til boligorganisationerne.

Frikøbet foreslås at indeholde følgende elementer:

Aftale om frikøb

De gældende regler indeholder ikke bestemmelser om frikøb og derfor heller ikke bestemmelser om, hvilket af de besluttede organer i en boligorganisation, der kan træffe beslutning om at indgå aftale med en kommunalbestyrelse om frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul på en afdeling. Efter normalvedtægterne for en almen boligorganisation er det boligorganisationens øverste myndighed - repræsentantskabet eller generalforsamlingen - der træffer beslutning om køb og salg af afdelingernes ejendomme og dermed om afdelingernes fortsatte videreførsel som støttet byggeri. Det foreslås i forlængelse heraf, at der fastsættes bestemmelser om, at det er boligorganisationens øverste myndighed, der kan indgå aftale med en kommunalbestyrelse om frikøb af en afdeling, hvorpå der er tinglyst en kommunal tilbagekøbsklausul. Det er således også øverste myndighed, der træffer beslutning om den nødvendige låneoptagelse og dermed om den lejeforhøjelse, der er nødvendig for at finansiere frikøbet.

Frikøbsprisen fastsættes efter aftale mellem de enkelte boligorganisationer og kommunalbestyrelsen. Der foreslås endvidere indført en hjemmel for kommunen til at reducere frikøbssummen eller til at undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen. Baggrunden herfor er boligsociale hensyn og det for-

hold, at der er ydet offentlig støtte til etablering og drift af de pågældende almene boligafdelinger.

Det foreslås, at sociale institutioner efter kapitel 12 i loven ikke skal kunne frikøbes.

Finansiering af frikøbet

Det er en forudsætning for indgåelse af en aftale om frikøb, at boligorganisationen medvirker økonomisk i finansieringen af frikøbet. Det foreslås, at boligorganisationen skal bidrage med midler fra egenkapitalen. Da det vil være forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvor stor en del af egenkapitalen, der ud fra en samlet vurdering vil kunne indgå i finansieringen af frikøbet, foreslås det, at omfanget fastsættes individuelt efter aftale med Landsbyggefonden, idet der tages hensyn til de opgaver og forpligtelser i øvrigt, der involverer midler fra den pågældende boligorganisations egenkapital. Til finansiering af den resterende del af frikøbsprisen foreslås det, at de berørte afdelinger kan optage realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år med pant i de pågældende afdelinger. Kommunalbestyrelsen kan garantere for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Lånetypen foreslås fastsat af by- og boligministeren efter forhandling med Landsbyggefonden. Det er hensigten at fastsætte, at der skal anvendes rentetilpasningslån i lighed med, hvad der gælder for byggeskaldelån m.v. efter almenboliglovens § 91.

Lån fra Landsbyggefonden

Det er et centralt element i lovforslaget, at frikøbsaftaler skal finansieres af sektoren selv via aktivering af boligorganisationernes egenkapital og gennem lejeforhøjelse som følge af de optagne realkreditlån.

Udviklingen i egenkapitalen, herunder især de forventede indbetalinger til dispositionsfondene fra udamortiserede lån i de berørte boligorganisationer, vurderes ikke løbende at kunne sikre et rimeligt lejenniveau efter frikøbet. I det omfang dette er tilfældet, foreslås det, at Landsbyggefonden efter ansøgning fra den pågældende boligorganisation kan yde støtte i form af lån til boligorganisationen til delvis betaling af ydelserne på de realkreditlån, der optages i de berørte afdelinger.

Landsbyggefonden kan efter ansøgning fra boligorganisationen yde 3 former for lån:

a) Ydelsesstøtte

Landsbyggefonden kan yde løbende ydelsesstøtte til den del af ydelsen på lånet, der ligger ud over en maksimal beboerbetaling, der fastsættes af Landsbyggefonden. Ligger ydelsen på lånet under den maksi-