

### *Frikøb af støttede ejendomme, der ikke tilhører en almen boligorganisation*

Lovforslaget indeholder endvidere mulighed for, at ejere af almene selvejende ældreboliger, selvejende ungdoms- og ældreboliger samt lette kollektivboliger m.v. kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om frikøb af en ejendom, hvorpå der er tinglyst en tilbagekøbsklausul for kommunen. Frikøbsprisen fastsættes efter aftale mellem ejeren af ejendommen og kommunalbestyrelsen, der ligesom for almene boligorganisationers ejendomme med tilbagekøbsklausul kan reducere frikøbssummen eller kan undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen. Begrundelsen herfor er tilsvarende boligsociale hensyn og det forhold, at der er ydet offentlig støtte til etablering og drift af de pågældende ejendomme. Frikøbet foreslås finansieret hovedsageligt ved aktivering af egenkapitalen i det omfang, det er økonomisk forsvarligt. Det er imidlertid usikkert, om egenkapitalen, herunder især de fremtidige indbetalinger fra udamortiserede lån til henlæggelseskontoen, fuldt ud kan finansiere frikøbet, hvorfor det foreslås, at der skal kunne optages realkreditlån til finansiering af den del af frikøbet, der ikke kan selvfinansieres. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for realkreditlånet. Det foreslås, at Landsbyggefondens mulighed for driftslån til nedsættelse af huslejestigninger ikke omfatter nævnte boliger, idet størsteparten af de nævnte boliger ikke betales til Landsbyggefondens. Kun almene selvejende ældreboliginstitutioner indbetaler likvide midler fra udamortiserede lån til Landsbyggefondens. Disse institutioner er alle opført efter 1997, og der vil således gå op mod 30 år, inden indbetalingerne begynder. Hertil kommer, at der vil gå ca. 70 år, inden en evt. tilbagekøbsklausul bliver virksom. Et frikøb inden for de nærmeste år må derfor formodes at resultere i en relativ beskeden frikøbssum, hvilket tilsvarende vil resultere i en beskeden lejestigning. Det må derfor formodes, at der ved frikøb af disse ejendomme ikke vil være behov for den ovenfor foreslåede ordning, idet lejestigningerne vil ligge under det maksimale niveau. Det foreslås derfor, at de nævnte almene selvejende ældreboliger ikke omfattes af adgangen til at låne i Landsbyggefondens til finansiering af frikøbet. Det bemærkes, at disse selvejende boliger er omfattet af almenboliglovens § 92, og Landsbyggefondens kan således efter ansøgning yde driftsstøtte, såfremt der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre institutionens videreførelse.

### *Ad. 2. Forbud mod støttet byggeri med tilbagekøbsklausuler*

Med henblik på at sikre, at der ikke i fremtiden er en tilgang af nye ejendomme med tilbagekøbsklausul til den almene sektor, indeholder lovforslaget bestemmelser om, at en almen boligorganisation ikke længe skal have mulighed for at erhverve en ejendom eller opføre byggeri på en ejendom med tilbagekøbsklausul. Dette gælder både i forbindelse med boligorganisationens brug af egne midler hertil og i forbindelse med nybyggeri/ombygning, hvortil der ydes offentlig støtte efter nybyggeribestemmelserne. Endvidere vil det heller ikke være muligt at omdanne selvejende ungdomsbolig- og ældreboliginstitutioner m.v. til almene afdelinger, hvis der hviler en tilbagekøbsklausul på ejendommen. Hermed sikres, at de økonomiske problemer som følge af tilbagekøbsklausuler ikke gentager sig for nye almene boligafdelinger.

Det foreslås tillige, at der ikke kan meddeles tilsagn om støtte til etablering af private andelsboliger, hvis der hviler en tilbagekøbsklausul på ejendommen.

### *Økonomiske konsekvenser*

Lovforslaget har isoleret set ikke økonomiske konsekvenser for stat eller kommuner.

Statslån til Landsbyggefondens (der opgøres som fondens løbende udgifter til ydelsesstøtte og driftsbidrag efter tilbagekøbsordningen fratrukket de løbende indtægter i form af indbetalinger fra de berørte boligorganisationers egenkapital) vil således blive forrentet med den rente, som staten selv betaler ved låneoptagelse, og udlånet er dermed udgiftsmæssigt neutralt. Statslånet udgiftsføres som et genudlån (bl.a. svarende til bestemmelserne for lån til SU-styrelsen) på finanslovens § 40 og indtægtsføres på By- og Boligministeriets § 14, hvorfra det genudlånes til Landsbyggefondens. Budgetteringsrenten for genudlån, der fastsættes som gennemsnitsrenten for alle statspapirer, er for 2001 fastsat til 5,3 pct. p.a.

En opgørelse af det samlede statslåns størrelse i forbindelse med de københavnske afdelingers frikøb er behæftet med væsentlig usikkerhed, dels fordi der ikke foreligger endelige opgørelser af den mulige indbetaling fra egenkapitalen, dels på grund af usikkerhed om den effektive rente på rentetilpasningslåne. Med den heraf følgende usikkerhed skønnes den indgåede frikøbsaftale mellem den almene sektor og Københavns Kommune at indebære et samlet behov for statslån efter 2001 på i størrelsesordenen 300 mill. kr., heraf maksimalt 60 mill. kr. til særligt driftsbidrag til problemramte afdelinger.