

boliger. Almene ungdomsboliger og almene ældreboliger foreslås undtaget fra ordningen, idet disse er opført med henblik på behovsbestemt udlejning, og mulighed for at købe disse boliger ville kunne bevirke et u hensigtsmæssigt fald i antallet af disse boligtyper.

Herudover foreslås det, at det gøres til en betingelse for, at en almen ejendom kan omfattes af forsøget, at flertallet af boligerne i afdelingen har eksisteret i mindst 15 år.

Ad 3. Blandede ejerformer

Regeringen lægger vægt på, at kommunerne fortsat kan løse deres boligsociale opgaver. Samtidig lægger regeringen vægt på at udvikle instrumenter, som kan bidrage positivt til udvikling af den lokale bypolitik og dermed styrke indsatsen imod ghettoisering. Med forsøgsordningen gives kommunerne vid adgang til at tilrettelægge forsøgets omfang individuelt på baggrund af lokale forhold og set i lyset af kommunens boligsociale ansvar.

Med henblik på yderligere at styrke kommunens mulighed for at anvende salg af almene boliger som led i den lokale bypolitik foreslås det, at kommunen og boligorganisationen i fællesskab får mulighed for at give adgang til, at der i afdelinger, hvor lejerne kan overtage deres familiebolig, også kan ske salg af ledige boliger. Ledige boliger, der forgæves er forsøgt genudlejet, kan udbydes til salg som ejerboliger blandt alle interesserede. Dermed kan både lejerne i afdelingen og andre købe de ledige boliger. I problemramte afdelinger kan ledige boliger dog sælges uden, at der først er forsøgt genudlejning efter ventelisterne. Kommunerne og boligorganisationerne får dermed et yderligere redskab til at blande ejerformerne med henblik på at styrke beboersammensætningen i disse afdelinger.

Af hensyn til fuldt udbyggede kommuner, som ikke har mulighed for at bygge nye almene boliger eller ombygge erhvervsjendomme til erstatning for solgte boliger, foreslås det endvidere, at kommunalbestyrelsen med økonomi- og erhvervsministerens godkendelse kan give tilsagn om støtte til erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme, når ejendommene efterfølgende omdannes til almene familieboliger. Dermed får også fuldt udbyggede kommuner et instrument til at sikre, at kommunen fortsat har et boligudbud, som giver grundlag for varetagelse af kommunens boligsociale opgaver.

Endelig foreslås det, at salg af almene boliger skal kunne indgå i helhedsplanerne for genopretning af problemramte områder med støtte fra Landsbygefonden. Landsbygefonden kan efter forslaget betinge

ydelse af støtte fra landsdispositionsfonden af, at kommunen eller boligorganisationen søger om at deltage i forsøget.

Ad 4. Vilkår for overtagelsen

Det er regeringens mål at sikre en bedre balance på boligmarkedet. Boligpolitikken skal medvirke til at skabe velfungerende byer og bykvarterer med et varieret boligudbud, og boligmarkedet skal i højere grad fungere på markedsvilkår.

Med henblik på at bidrage hertil foreslås det, at salgsprisen fastsættes til markedsprisen som ejerbolig.

Markedsprisen som ejerbolig er den pris, som køberen må formodes at kunne videresælge boligen til umiddelbart efter købet, og dermed den pris, som en tilsvarende ejerbolig i området handles til. Da det kun er den enkelte lejer, der kan købe boligen, eksisterer der ikke et marked, der regulerer prisen igennem udbud og efterspørgsel. Det foreslås derfor, at markedsprisen for en almen bolig fastsættes af en ejendomsmægler, der er valuar. Ved det første salg i en afdeling er det væsentligt at skabe rimelig sikkerhed for boligernes korrekte prisniveau. Det foreslås derfor, at markedsprisen skal fastsættes af to valuarer i fællesskab ved det første salg i afdelingen. Lejeren kan ikke forhandle sig til en anden pris.

For at give flere almene lejere økonomisk tilskyndelse og mulighed for at købe egen bolig foreslås det, at den enkelte lejer ved køb af egen bolig får ret til at optage et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af købesummen. Lånet ydes af Landsbygefonden af de midler, der indkommer fra salget.

Det rente- og afdragsfrie lån foreslås som udgangspunkt at forfalde til indfrielse, når den tidligere almene lejer sælger boligen videre eller fraflytter denne.

Den resterende del af købesummen forudsættes finansieret på sædvanlig måde ved optagelse af realkreditlån efter de almindelige regler i realkreditloven og ved egenfinansiering.

I de tilfælde, hvor en ledig bolig i afdelingen udbydes til salg, sker salget ligeledes til markedsprisen som ejerbolig. Det foreslås, at markedsprisen tillige fastsættes af en ejendomsmægler, der er valuar, da der ikke er væsentlige, modstående interesser, som kan fastholde en rimelig pris. Købsinteresserede kan således ikke forhandle sig til en anden pris.

Til forskel fra finansieringen ved lejernes overtagelse af egen bolig ydes der ikke køberen af en ledig bolig et tilsvarende rente- og afdragsfrit lån fra Landsbygefonden. Købet forudsættes finansieret helt på sædvanlig måde.