

Efter de gældende regler finansieres nyt alment byggeri med 2 pct. beboerindskud, 7 pct. kommunal grundkapital og 91 pct. realkreditlån, som betales af beboerne, og hvortil staten betaler ydelsesstøtte med henblik på at reducere beboernes betaling. Som det ses, bidrager boligorganisationen ikke selvstændigt til finansieringen. Forudsætningen for, at boligorganisationen kan etablere nybyggeri, er, at der foreligger kommunalt tilsagn til byggeriet.

Det foreslås derfor, at når en boligorganisation, i hvis afdelinger der er solgt boliger, modtager tilsagn om offentlig støtte til etablering af nye almene familieboliger, trækker boligorganisationen på sit tilgodehavende i provenufonden, således at boligorganisationen dækker et beløb, der svarer til statens og kommunens udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital. Et beløb svarende til de udgifter, som stat og kommune sparer som følge af boligorganisationens dækning, trækkes på boligorganisationens konto og overføres til provenufonden, som anvender de overførte midler til refusion af offentlige støtte i forbindelse med nybyggede almene familieboliger i de kommuner, hvor der er solgt almene boliger.

Herudover foreslås det, at boligorganisationen kan anvende indestående på kontoen, dog højst 10 pct. af det provenu, som boligorganisationens konto er opskrevet med, til aktiviteter, som boligorganisationens dispositionsfond ligeledes vil kunne anvendes til. Det er en forudsætning for anvendelse af midlerne til andre formål end etablering af nye almene familieboliger, at Landsbyggefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at anvende midler, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings eller boligorganisations situation, samt at de foreslåede foranstaltninger ikke kan finansieres på de måder, som er sædvanlig for den almene sektor, det vil sige f.eks. ved lejeførhøjelser, ved anvendelse af trækningsretten, med midler fra egenkapitalen, ved støtte fra Landsbyggefonden m.v.

Med henblik på at medvirke til at kommunerne fortsat vil kunne løse deres boligsociale opgaver, foreslås det, at de kommuner, hvor der sælges boliger, får incitament til at etablere nye almene familieboliger. Det foreslås, at hovedparten af nettoprovenuet fra salget medgår til at refundere en del af de offentlige udgifter, som er forbundet med etablering af nye almene boliger i de kommuner, hvor der sælges boliger. Det er ikke hele provenuet fra salget, der 'vender tilbage' til kommunen, idet det foreslås, at der fradrages et beløb til dækning af fondens andre udgifter, herunder fon-

dens udgifter i forbindelse med det rente- og afdragsfrie lån, som fonden yder køberne. Fradraget fastsættes af Landsbyggefonden på grundlag af forsøgsomfanget samt de forventede udgifter. Landsbyggefonden vil kunne ændre fradraget med økonomi- og erhvervsministerens godkendelse.

Kommuner, hvor der er solgt boliger, har herefter ret til at få refunderet en andel af den kommunale grundkapital i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri. Samtidig refunderes en tilsvarende del af de statslige udgifter til byggeriet. Det foreslås, at andelen udgør 40 pct. Har kommunen ikke inden 10 år efter midlernes indbetaling til fonden anvendt provenuet til nybyggeri, bortfalder kommunens mulighed for refusion.

Det foreslås, at Landsbyggefonden af de midler, der er indbetalt til provenufonden, yder et rente- og afdragsfrit lån til de lejere, som køber deres bolig. Udgiften hertil afholdes af det indbetalte provenu. Køberen betaler et gebyr til fonden for administration af lånet. Herudover har fonden udgifter i forbindelse med første udstykning eller opdeling af almene boligafdelinger, som ikke vedrører de solgte boliger, udgifter i de tilfælde, hvor salgssummen ikke dækker samtlige udgifter ved salget, udgifter til forgæves afholdt valuarvurdering, lejetab ved forgæves forsøg på salg af ledige boliger samt administrationsudgifter.

Endelig foreslås det, at Landsbyggefonden i det omfang, de oven for nævnte udgifter overstiger de indbetalte midler, kan optage lån til dækning heraf, samt at staten kan garantere herfor. Udgifterne hertil afholdes ligeledes af de midler, der er overført til provenufonden.

#### *Ad 8. Omkostninger*

I forbindelse med salg af almene boliger er der en række omkostninger, der skal afholdes. Det drejer sig bl.a. om følgende:

##### a. Udstykning og ejerlejlighedsopdeling

Det er en forudsætning for at kunne sælge en bolig fra, at boligen enten er udstykket, eller at boligen er udlagt som selvstændig ejerlejlighed.

Det vil som oftest være mest hensigtsmæssigt at foretage udstykningen løbende i modsætning til en fuldstændig udstykning ved den første salgsrunde. Det overlades til boligorganisationen at foretage den konkrete vurdering af, hvilken fremgangsmåde der anses for den mest hensigtsmæssige i den enkelte afdeling.

Omkostningerne ved udstykning af en ejendom udgøres af udgifter til opmåling, udarbejdelse af kort over ejendommen samt indhentning af diverse erklæ-