

delse af budget og regnskab for både afdelingen, ejer- og grundejerforeningen og løbende besvarelse af forespørgsler fra lejerne, afholdes uden for salgssummen. Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme en stigning i disse løbende administrationsudgifter, og lejerne må tage dette i betragtning, når de beslutter, om afdelingens boliger skal kunne sælges.

#### *Ad 9. Indfrielse af afdelingens lån*

Der skal ske en forholdsmæssig indfrielse af de lån, der hviler på ejendommen svarende til, at afdelingens indtægter reduceres som følge af frasalget. Hertil kommer, at den støtte, som på forskellig måde ydes til lånene, ligeledes skal reduceres svarende til den del, der fremover skulle være betalt til de solgte boliger. Endelig skal lån, som afdelingen ikke aktuelt har udgifter til, f.eks. grundkapitallån og driftsstøttelån, ligeledes indfries forholdsmæssigt. Det foreslås, at indfrielsen sker efter regler, der nærmere fastsættes af økonomi- og erhvervsministeren.

Realkreditinstitutterne vil i visse tilfælde kunne kræve yderligere indfrielse udover den forholdsmæssige del, såfremt der ikke er tilstrækkelig sikkerhed i den resterende almene afdeling. Dette vil kunne være tilfældet i afdelinger med integrerede institutioner, erhvervsarealer m.v., men vil også kunne gælde mere generelt, afhængigt af hvordan pantesikkerheden vurderes efter relaxsationen. Det foreslås i den forbindelse, at kommunen stiller den nødvendige garanti.

Ved indfrielse af inkonverterbare lån er der risiko for, at der sker en spekulativ kurspåvirkning. I forbindelse med den enkelte indfrielse må det derfor vurderes, om indfrielsen vil frembyde risiko for kurspåvirkning. Såfremt risikoen vurderes som høj, foreslås det, at indfrielse af inkonverterbare lån kan ske ved, at staten overtager den andel af restgælden på det indestående lån, der skal indfries, og den hertil hørende andel af betalingsforpligtelsen på lånet. Til gengæld herfor modtager staten en andel af salgsprovenuet, svarende til kursværdien af den overtagne restgæld. Der kan efterfølgende opkøbes obligationer løbende, uden at der herved sker en påvirkning af kursen.

#### *Forholdet til grundlovens § 73*

Den foreslåede ordning indeholder elementer, der gør det nødvendigt at vurdere, hvordan ordningen skal bedømmes i forhold til grundlovens § 73. Det er således nødvendigt med en sådan vurdering i relation til den situation, hvor kommunalbestyrelsen beslutter, at en bestemt afdeling skal kunne være omfattet af forslaget, og hvor afdelingsmødet efterfølgende beslutter

rent faktisk at være omfattet, idet der her vil kunne ske salg uden boligorganisationens accept.

Til spørgsmålet om, hvorvidt ordningen i denne relation vil kunne udgøre ekspropriation over for boligorganisationerne, bemærkes følgende:

Det er den enkelte afdeling, der har skøde på ejendommen, mens det efter de gældende regler er boligorganisationen eller nærmere bestemt boligorganisationens øverste myndighed, der har kompetence til at træffe beslutning om salg af en ejendom. Et salg kræver dog godkendelse fra kommunalbestyrelsen og ved salg af ejendomme indeholdende boliger tillige fra økonomi- og erhvervsministeren. Det er ikke muligt at sælge enkelte lejligheder.

Ved et eventuelt salg vil et positivt salgsprovenu efter de gældende regler som udgangspunkt tilgå boligorganisationens dispositionsfond. Organisationen skal dog indbetale et nærmere beregnet éngangsbeløb til Landsbyggefonden som kompensation for, at Landsbyggefonden mister andel i fremtidige lejeindtægter ved et salg. Den enkelte afdeling har ikke selv en dispositionsfond.

Det følger af almenboliglovens § 23, at økonomi- og erhvervsministeren kan give organisationen pålæg om at anvende dispositionsfondens midler til fondens formål, og at ministeren ved organisationens manglende overholdelse af et sådant pålæg kan forlange, at midlerne overføres til en konto i Landsbyggefonden.

Den foreslåede model indebærer, at den enkelte afdeling får kompetence til at beslutte, at afdelingen skal være omfattet af forsøgsordningen med salg af boliger til lejerne m.fl. Hvis en afdeling har truffet en sådan beslutning, vil efterfølgende salg af lejligheder skulle ske til en pris, som svarer til markedsprisen.

Den enkelte afdeling skal afholde visse udgifter forbundet med salget, f.eks. omkostninger til vurdering, udstykning og opdeling i ejerlejligheder vedrørende de solgte boliger. Omkostningerne afholdes af salgsprovenuet. Rækker provenuet ikke, dækkes udgifterne af Landsbyggefonden via midlerne i provenufonden.

Salgssummen skal efter forslaget endvidere anvendes til forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån m.v. Hvis salgsprovenuet er positivt, skal overskuddet indbetales til Landsbyggefonden. Herfra overføres midlerne til provenufonden.

Efter den foreslåede model anvender boligorganisationen inden for en 10-årig periode midler fra det indbetalte provenu til dækning af statens og kommunens udgifter til ydelsessøtte og grundkapital. Endvidere vil boligorganisationen få ret til at anvende op til 10 pct. af det indbetalte provenu, i det omfang midlerne