

skal anvendes til afholdelse af andre udgifter, der falder inden for de formål, som midler i organisationens dispositionsfond kan anvendes til. Der kan f.eks. nævnes imødegåelse af tab, vedligeholdelse, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i afdelingerne.

Det gøres dog til en forudsætning for fondens tilskud, at Landsbygefonden på grundlag af en samlet vurdering af de forhold, der ligger til grund for ansøgningen om at få tilbageført midler, finder, at de udgifter, som midlerne skal anvendes til, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for almene boligorganisationer eller afdelinger.

Til støtte for, at modellen vil kunne indebære ekspropriation i forhold til de pågældende boligorganisationer, vil det antagelig blive anført, at kompetencen til at beslutte, at en ejendom skal være omfattet af ordningen om salg af boliger, henlægges til den enkelte afdeling, at et provenu af salget skal tilgå provenufonden, og at en boligorganisation vil miste sin andel i lejeindtægter, i det omfang der sker salg af boliger.

Heroverfor står imidlertid, at de almene boligorganisationer i forvejen er undergivet en intensiv offentlig regulering, således at organisationerne må tåle betydelige ændringer i de regler, der gælder på området, at boligorganisationen allerede efter de gældende regler ikke har samtlige de beføjelser m.v., der normalt er knyttet til ejendomsretten, herunder bl.a. således, at det er den enkelte afdeling, der har skøde på ejendommen, at den pågældende boligorganisation i en længerevarende periode efter et salg vil have krav på at få tilbageført midler fra det indbetalte provenu i provenufonden i tilfælde, hvor der opnås tilsagn om nybyggeri, samt i en række tilfælde, hvor der er tale om afholdelse af andre udgifter af den ovennævnte karakter, at den enkelte afdeling skal dække boligorganisationens afholdte udgifter i forbindelse med salget i det omfang, organisationen har afholdt udgifter på afdelingens vegne, og at provenuet – og dermed det beløb, som organisationen vil have krav på hos provenufonden i de nævnte tilfælde – hidrører fra en salgssum, som fastsættes på grundlag af markedsværdien for ejerboliger.

På denne baggrund er det regeringens opfattelse, at lovforslaget ikke indebærer et ekspropriativt indgreb over for de pågældende boligorganisationer.

#### *Økonomiske konsekvenser for det offentlige*

Antallet af boliger, der vil blive overtaget af lejerne som ejerboliger efter forsøgsordningen, afhænger af en række forhold. Antallet afhænger i første række af,

hvor mange boliger der er i de afdelinger, som kommuner og boligorganisationer lader indgå i forsøget. For de afdelinger, der indgår i forsøget, er det endvidere afgørende, i hvilket omfang der på et afdelingsmøde træffes beslutning om at give lejerne i afdelingen mulighed for at overtage deres boliger. Endelig afhænger antallet af solgte boliger af, hvor mange lejere i de omfattede afdelinger, der ønsker og har økonomisk mulighed for at overtage deres bolig som ejerbolig. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at der i den 3-årige forsøgsperiode vil blive solgt i størrelsesordenen 5.000 almene familieboliger.

Da kommunerne i høj grad bliver bestemmende for, hvor og hvor mange boliger lejerne får mulighed for at overtage, må det forventes, at salget i høj grad vil blive anvendt som et led i kommunernes bypolitiske indsats. Det må derfor antages, at der vil være en overrepræsentation af problemramte afdelinger blandt de afdelinger, der deltager i forsøgsordningen. Dette forhold vil påvirke nettoprovenuet som følge af lavere salgspriser og en relativt stor gæld i disse afdelinger.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den gennemsnitlige salgssum vil udgøre i størrelsesordenen 400.000 kr. pr. bolig. Hertil kommer henlæggelser på ca. 20.000 kr. pr. solgt bolig, som indgår i nettoprovenuet. Den indestående pantegæld, der skal indfries i forbindelse med salget, skønnes at udgøre ca. 200.000 kr. pr. solgt bolig. Efter yderligere fradrag pr. solgt bolig af værdiforringelsen på det stående lån på ca. 50.000 kr., salgsomkostninger og andre udgifter på godt 30.000 kr. og tilskud til ejerforeningen eller grundejerforeningen på ca. 7.000 kr., fremkommer der dermed et nettoprovenu på ca. 130.000 kr. pr. solgt bolig. Ved et salg på 5.000 boliger skønnes det samlede nettoprovenu at udgøre ca. 660 mio. kr. (nutidsværdi).

Det skønnes, at nettoprovenuet, efter fradrag af midler anvendt af boligorganisationerne efter den foreslåede § 96 j, vil kunne dække den kommunale grundkapital og den statslige ydelsesstøtte til ca. 30 nyopførte almene familieboliger for hver 100 solgte boliger. Disse boliger vil være en tilvækst til boligmassen. Som nævnt ovenfor, er det hensigten, at provenufonden skal refundere 40 pct. af den offentlige støtte til de nyopførte boliger. Det medfører, at de kommuner, hvor der sker salg af almene boliger, i gennemsnit skal opføre 75 nye almene familieboliger pr. 100 solgte boliger for at udnytte provenuet fra salget af boliger i kommunen fuldt ud. For den enkelte kommune vil det antal boliger, der skal opføres for at udnytte salgsprouvenuet fuldt ud, afhænge af det fak-