

sen består samt oplysning om, hvad en udbedring af misligholdelsen skønnes at ville koste.

Opgørelsen skal straks sendes til lejeren. Lejeren kan herefter vurdere, om lejeren vil gå videre med købet. Hvis lejeren beslutter sig for at købe, må han – ud over den fastsatte købspris - betale det beløb, som en udbedring af misligholdelsen ville koste. Beløbet skal betales senest på overtagelsesdagen.

Lejerens erstatning for misligholdelsen indgår i det provenu, der indbetales til Landsbyggefonden, jf. den foreslåede § 75 s, stk. 3, nr. 1.

For så vidt angår indbringelse af uenighed om erstatningsopgørelsen for beboerklagenævnet henvises til den foreslåede ændring af den almene lejelov, jf. lovforslaget § 3, nr. 1.

#### *Ad den foreslåede § 75 q*

I § 75 q foreslås, at afdelingens lån skal indfries efter regler, der nærmere fastsættes af økonomi- og erhvervsministeren.

Almene boligafdelingers lån kan bestå af en række forskellige typer:

- Realkreditlån til opførelsen
- Realkreditlån til forbedringsarbejder
- Realkreditlån til udbedring af byggeskader
- Realkreditlån til indløsning af hjemfaldsforpligtelser
- Lån ydet af realkreditinstitutter i forbindelse med femtedelsløsninger
- Pengeinstitutlån
- Statslån til opførelsen
- Grundkapitallån fra staten
- Grundkapitallån fra kommunen
- Grundkapitallån fra Landsbyggefonden
- A-lån fra Landsbyggefonden
- Driftsstøttelån fra staten
- Driftsstøttelån fra kommunen
- Driftsstøttelån fra Landsbyggefonden
- Driftsstøttelån fra boligorganisationen
- Andre lån fra boligorganisationen

Realkreditlån kan være støttede eller ustøttede lån. Støtten ydes af staten eller Landsbyggefonden. Statsstøttede lån er lån med såkaldt byggefondsforpligtelse, det vil sige at lejebetalingen ikke nedsættes, når lånene udløber, men indbetales som likvide midler til boligorganisationens dispositionsfond og videre til Landsbyggefonden med typisk halvdelen.

Ustøttede lån og lån med støtte fra Landsbyggefonden er uden den nævnte forpligtelse, dvs. at lejebetalingen i afdelingen nedsættes i forbindelse med, at lånene udløber.

Realkreditlån er ofte ydet med delvis garanti fra staten og kommune eventuelt med regarantier fra Landsbyggefonden og kommuner, således at garantiforpligtelsen er delt mellem flere parter.

Grundkapitallån, driftsstøttelån, lån ydet i forbindelse med de såkaldte femtedelsløsninger og A-lån fra Landsbyggefonden er rente- og afdragsfrie i en kortere eller længere periode.

Antallet af lån i de enkelte afdelinger varierer meget. I nogle afdelinger vil der være få lån. Især i problemramte afdelinger opført i flere etaper vil der kunne være et betydeligt antal lån.

I forbindelse med salget skal afdelingens lån indfries forholdsmæssigt. Baggrunden herfor er, at afdelingens udgifter skal tilpasses afdelingens reducerede indtægter. Det er således afgørende at sikre, at kapitaludgifterne for de tilbageværende almene lejere ikke stiger som følge af salget.

Dette indebærer for det første, at lånene skal indfries i et sådant omfang, at der ikke sker en stigning i de nettoprioritetsydelse, der skal betales af de tilbageværende almene lejere. Dette gælder ikke kun for de aktuelle nettoprioritetsydelse, men også for den fremtidige udvikling i nettoprioritetsydelse.

Også den offentlige støtte skal reduceres svarende til den del, der fremover skulle være betalt til de solgte boliger.

For det andet indebærer en forholdsmæssig indfrielse, at afdelingen ligeledes har krav på, at aktuelt ydelsesfrie lån, som f.eks. grundkapitallån og driftsstøttelån, der skal forrentes og afdrages på et tidspunkt i fremtiden, indgår i den forholdsmæssige indfrielse af ejendommens lån.

Endelig indebærer det for det tredje, at lejerne må have krav på, at de får den forventede nedsættelse af ydelserne både aktuelt og ved udamortisering af lån uden byggefondsforpligtelse.

På denne baggrund er det hensigten at fastsætte nærmere regler om, at ydelsesbærende lån skal nedbringes, således at nedsættelsen af ydelsesbetalingen svarer til afdelingens mistede indtægter (ydelsesstøtte og beboerbetaling) fra de frasolgte boliger.

Der kan efter byggeriets opførelse være optaget lån til forbedringer af en del af afdelingens boliger. Ved salg af en ikke-forbedret bolig skal der ikke ske forholdsmæssig indfrielse af et sådant forbedringslån.

For så vidt angår de ikke-ydelsesbærende lån, skal de indfries i samme forhold ud fra den betragtning, at de fremtidige betalinger på disse lån skulle fordeles svarende til den aktuelle lejefordeling.