

om der fortsat er tilstrækkelig pantsikkerhed for realkreditlånene. Vurderingen foretages efter de gældende regler på grundlag af en rentabilitetsbetragtning. Det kan ikke udelukkes, at realkreditinstitutterne i visse tilfælde vil komme frem til en sådan værdiansættelse, at de vil kræve yderligere reduktion af lånene med henblik på at opnå den fornødne sikkerhed.

Dette vil især kunne være tilfældet i forbindelse med salg i afdelinger med integrerede institutioner eller erhvervsareal i øvrigt, afhængig af de lokale forhold, herunder af karakteren af de foreliggende lejekontrakter m.v. Realkreditinstitutterne vil vurdere, om der er en øget risiko forbundet med, at der er færre almene boliger i afdelingen til at dække et eventuelt driftstab forbundet med institutionen/erhvervsarealet. Vurderes det, at pantsikkerheden efter relaxsation ikke er tilstrækkelig, vil realkreditinstituttet kræve yderligere låneindfrielse med henblik på at reducere sin risiko.

I forbindelse med at ejendommen udstykes eller opdeles bør det overvejes, om det er muligt at udskille de nævnte arealer i en selvstændig afdeling og samtidig overføre en forholdsmæssig del af den indestående belåning hertil. Dette vil normalt indebære, at der oprettes en uopsigelig langtidskontrakt vedrørende leje af arealerne.

Er udskillelse ikke mulig eller hensigtsmæssig, foreslås det, at kommunen yder den nødvendige garanti således, at der alene sker forholdsmæssig indfrielse af belåningen. Kommunen skal således yde garanti for den del af restgælden på indestående realkreditlån, som efter den forholdsmæssige indfrielse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi, opgjort i henhold til reglerne herfor efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

På overtagelsesdagen overgår den almene bolig til ejerboligstatus. For afdelingen betyder dette som nævnt, at den løbende støtte reduceres, og at lejebetalingen fra den tidligere lejer bortfalder. Herudover ændres en række andre forhold.

Afdelingens indbetaling af pligtmæssige bidrag efter §§ 79 og 80 reduceres med et beløb svarende til de solgte boligigers tidligere andel af bidraget. Også afdelingens henlæggelser til ind- og udvendig vedligeholdelse og fornyelse reduceres med de solgte boligigers andel. Hertil kommer afdelingens indbetaling af eventuelle særlige bidrag til boligorganisationens dispositionsfond med henblik på at opfylde minimumskravet, som ligeledes reduceres med de solgte boligigers andel. Dette gælder endvidere løbende støtte fra Landsbyggefondens i form af huslejebidrag efter § 96 e og hus-

lejesikring efter § 8 i lov nr. 282 af 27. april 1994 om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., som reduceres med den andel, som udbetales til de solgte boliger.

Endelig reduceres afdelingens både aktuelle og fremtidige indbetalinger af likvide midler med de solgte boligigers andel, idet der bliver en mindre lejeindtægt og dermed færre likvide midler. Det gælder både den andel der forbliver i dispositionsfondens og den andel der indbetales til Landsbyggefondens. Efter Landsbyggefondens regulativ om indbetalinger til Landsbyggefondens beregner fonden i forbindelse med hel eller delvis afståelse af en ejendom, der tilhører en almen boligafdeling, en forholdsmæssig andel af det overskydende beløb, som herefter skal indbetales til Landsbyggefondens. Som følge af at det foreslås, at prøvenuet fra salg af almene boliger efter kapitel 5 a skal indbetales til en særskilt fond under Landsbyggefondens, jf. den foreslåede § 1, nr. 11, skal regulativets bestemmelser vedrørende afståelse ændres for så vidt angår salg efter kapitel 5 a.

I forbindelse med indfrielse af lån tilbagebetales en del af den kommunale grundkapital, som herved frigøres til anden anvendelse. Det forudsættes, at de frigjorte midler forbliver i kommunerne. Da der imidlertid forud for og under en kommende eventuel kommunalreform vil være et incitament i kommunerne til at realisere værdierne i aktiver for herigennem at forøge råderummet til serviceforbedringer samt muligvis visse anlægsinvesteringer foreslås det, at Indenrigs- og Sundhedsministeren fastsætter regler om, at kommunalbestyrelsen deponerer beløb, der svarer til den del af den kommunale grundkapital, der tilbagebetales til kommunen ved indfrielse af grundkapitallån, samt om frigivelse af det deponerede beløb. På den baggrund er det hensigten at fastsætte nærmere regler med følgende indhold:

- Kommunerne deponerer den del af de årligt frigjorte midler fra grundkapital, der overstiger 1,5 mio. kr. for den enkelte kommune.
- Midlerne kan hæves i 5 lige store rater over 5 år begyndende d. 1. januar i det første år efter deponeringen, dog første gang efter den 1. januar 2007.
- Hvis kommunen afgiver tilsagn til almene familieboliger efter 1. januar 2006, kan den få udbetalt de deponerede midler til dækning af den kommunale grundkapital.

Deponeringen medfører således, at midlerne bevarer i kommunerne, men at de frigives gradvist, hvis de ønskes anvendt til andet end nybyggeri. Ønskes de anvendt til dækning af kommunens udgifter til nybyggeri frigives deponerede beløb umiddelbart. Endelig