

riet, har indestående på »salgskontoen«. For en bolig med en anskaffelsestotal på ca. 1 mio. kr. svarer den kommunale grundkapital til 70.000 kr. og en refusion på 40 pct. heraf udgør 28.000 kr. Finder ministeren, at et engangstilskud på 28.000 kr. pr. bolig vil have afgørende indflydelse for en kommunes beslutning om, hvorvidt der skal opføres almene boliger eller ej?

*Svar:*

Erfaringerne fra halveringen af den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. viser, at en nedsettelse af grundkapitalen er en effektiv metode til at påvirke kommunernes incitament til at opføre nye almene boliger. Der er derfor god grund til at antage, at den foreslåede refusionsordning vil få en mærkbar effekt.

Når fonden ikke refunderer 100 pct. af kommunens udgifter til grundkapital, skyldes det først og fremmest, at det skønnes vigtigt at fastholde et kommunalt incitament til at foretage en vurdering af behovet for nybyggeri i kommunen. Jeg skal i øvrigt henvisse til min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 8.

*Spørgsmål 42:*

I forbindelse med de såkaldte femtedelsløsninger til problemramte boligområder finansieres indsatsen i fællesskab af boligorganisationen, Landsbyggefonden, realkreditinstitutioner og kommunerne. Ministeren bedes redegøre for, om der kan iværksættes femtedelsløsninger i blandede boligområder, herunder om det er i overensstemmelse med kommunalfuldmagten for en kommune at yde tilskud til ejerboliger i et boligområde.

*Svar:*

Femtedelsløsninger – hvor Landsbyggefonden bidrager økonomisk med 2/5, realkreditinstitutionerne med 1/5, kommunen med 1/5 og boligorganisationen med 1/5 – kan efter praksis anvendes i almene afdelinger, som er så stærkt problemramte, at situationen ikke kan løses efter gældende regler.

Femtedelsløsningen skal genoprette afdelingens økonomi, f.eks. således at stærkt påkrævede renoveringsløsninger kan gennemføres uden at huslejen bliver så høj, at boligerne ikke kan lejes ud. Femtedelsløsninger er således rettet mod

afdelingen, og kan også iværksættes i afdelinger beliggende i blandede boligområder.

Afdelingen betaler sin andel af udgifterne til renovering af fællesejendom til ejerforeningen, men hvordan afdelingen internt finansierer udgifterne med f.eks. huslejeforhøjelser, henlagte midler, dispositionsfondsmidler eller støtte fra Landsbyggefonden, berører ikke ejerne. Den enkelte ejer må således selv finansiere sin andel af udgifterne til renovering af fællesejendom, f.eks. ved låneoptagelse. Kommunerne har ikke hjemmel til at yde tilskud til ejerne til renovering af ejernes ejendom.

Ejendommens stand har betydning for salgsprisen af den enkelte bolig. Sælges en bolig i en afdeling med et stort renoveringsbehov, vil dette afspejle sig i en lavere pris. Dette svarer til at købe enhver anden ejendom – f.eks. et parcelhus – med et renoveringsbehov. Her må køberen forudse udgifter til fysisk genopretning, og køberen må sammen med sine rådgivere tage dette i betragtning i forbindelse med købet.

Efter lovforslaget kan det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købesummen rykke for forbedringslån og for lån til vedligeholdelsesarbejder, som vedtages af ejerforeningen, hvis det efter fondens vurdering ikke øger risikoen for lånets sikkerhed. Dermed styrkes køberens muligheder for at finansiere disse arbejder.

*Spørgsmål 45:*

Fællesarealer og fællesejendom kan ifølge lovforslaget overdrages vederlagsfrit til en grundejerforening i forbindelse med en udstykning. Værdien af fællesarealer og fællesejendom kan i mange tilfælde være meget betydelig. Ministeren bedes redegøre for det juridiske grundlag for en sådan vederlagsfri overdragelse både i forhold til reguleringen af den almene sektor og til ydelsen af statslige subsidier og kommunale garantier. Endvidere bedes ministeren redegøre for konsekvenserne for beboernes brugsret og økonomi, herunder hvilke risici der er forbundet med en sådan overdragelse på både kortere og længere sigt.

*Svar:*

Indledningsvist vil jeg understrege, at det ved udformningen af lovforslaget har været væsentligt at sikre, at lejere og købere har samme adgang til fællesarealer og fællesanlæg som før et