

Orientering

om salg af almene boliger

Lovforslaget om salg af almene boliger til beboerne er nu sendt i høring hos en lang række organisationer. Regeringen foreslår, at der iværksættes en forsøgsordning, hvor både kommuner og boligorganisationer kan søge Økonomi- og Erhvervsministeriet om, at lejerne i de almene boliger får mulighed for at købe deres bolig som ejerbolig. Forsøgsordningen løber i 3 år fra 1. januar 2005 til udgangen af 2007. Herefter tages ordningen op til revision. Alle kommuner og boligorganisationer kan deltage i ordningen ved at tilmelde sig forsøget. Regeringen skønner at ca. 5000 almene boliger vil blive solgt til lejerne i forsøgsperioden.

Efter høringsperiodens udløb vil lovforslaget blive fremsat i Folketinget. Der lægges op til, at lovforslaget vedtages, inden Folketinget går på sommerferie. Regeringen har forhandlet med Boligselskabernes Landsforening om lovforslaget. Under disse forhandlinger har BL tilkendegivet, at man mener, der er tale om et ekspropriativt indgreb. Dette er regeringen imidlertid ikke enig med BL i. Regeringen har derfor tilkendegivet over for BL, at spørgsmålet om, hvorvidt en permanent ordning er ekspropriativ, ikke vil være påvirket af forsøgsordningen, og at forsøgsordningen således ikke vil have nogen virkning for en evt. senere retssag om dette spørgsmål. BL afstår på den baggrund fra at anlægge retssag om forsøgsordningens gyldighed. BL har dog forbeholdt sig retten til i forsøgsperioden at støtte et evt. søgsmål anlagt af en boligorganisation i relation til et konkret forsøg, som en kommune og en boligafdeling er blevet enige om uden boligorganisationens medvirken.

Lovforslaget bygger på den rapport om salg af almene boliger til beboerne, som en embedsmandsgruppe udgav i maj måned 2003. Lejerbo redegjorde for indholdet af rapporten i en folder, som vi udsendte i juni 2003. I denne folder tager vi tråden op og redegør på tilsvarende måde for indholdet af lovforslaget.

Vi har lagt vægt på at orientere om betydningen for beboerne, afdelingen og organisationsbestyrelsen.

God læselyst!

Venlig hilsen
Palle Adamsen

Lovforslaget kort

Det foreslås, at der iværksættes en forsøgsordning, hvor både kommuner og boligorganisationer kan søge Økonomi- og Erhvervsministeriet om, at lejerne i deres kommune/ boligorganisation får mulighed for at købe deres almene familiebolig som ejerbolig. Forsøgsordningen løber i en 3-årig periode fra 1. januar 2005 til udgangen af 2007. Der kan kun sælges boliger inden for 3-års perioden. Herefter tages ordningen op til revision.

Kommuner og boligorganisationer, som ønsker at deltage i forsøget, kan vælge at deltage med en eller flere afdelinger. Endvidere kan de vælge kun at deltage med et vist antal boliger i de udvalgte afdelinger. Kommuner og boligorganisationer kan søge om forsøgsgodkendelse uafhængigt af hinanden. Kommunen kan standse forsøget, hvis mere end 5 pct. af de almene familieboliger i en kommune bliver solgt.

Når kommunen eller boligorganisationen har fået godkendelse til at deltage i forsøgsordningen, er det op til de enkelte afdelinger at beslutte, om lejerne skal have ret til at købe deres bolig. Beslutningen træffes efter de sædvanlige beboerdemokratiske regler på et afdelingsmøde. Boligorganisationen vil ikke kunne modsætte sig afdelingens beslutning.

Ordningen kommer kun til at gælde for familieboliger i afdelinger, hvor flertallet af boligerne har eksisteret i mindst 15 år.

I problemramte afdelinger gives der mulighed for, at kommuner, boligorganisationer og afdelinger i samarbejde kan beslutte at give adgang til, at ledige boliger udbydes til salg blandt alle interesserede. Herved vil det være muligt i højere grad at kunne blande ejerformerne i et givet område.

Boligerne skal sælges til markedsprisen. 30 pct. af prisen vil dog først forfalde til betaling, når boligerne videresælges. Det sker i form af et rente- og afdragsfrit lån.

Markedsprisen fastsættes ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler, der er valuar. Valuaren foretager en kontantvurdering på grundlag af værdien i handel og vandel. Ved vurderingen ses der bort fra det rente- og afdragsfrie lån.

Nettoprovenuet overføres til en provenufond, som først og fremmest skal bruges til kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte.

I det følgende svarer vi på en række af de spørgsmål, som vi forventer, vil blive stillet af beboere, afdelings- og organisationsbestyrelser. Hvis I har andre spørgsmål til lovforslaget er I velkomne til at kontakte Lis Fonnesbech-Wulff på tlf. 35 25 85 60 eller Mette Møllerhøj på 35 25 85 45.

Vi gør endnu engang opmærksom på, at der er tale om et lovforslag, som endnu ikke er vedtaget i Folketinget.

Set fra lejers side:

Får alle lejere i almene boliger nu ret til at købe deres bolig?

Lejerne vil kun få ret til at købe deres bolig, hvis økonomi- og erhvervsministeriet godkender en ansøgning fra enten boligorganisationen eller kommunen om at lade afdelingen deltage i forsøgsordningen, og der herefter træffes beslutning på et afdelingsmøde om, at lejerne skal have ret til at købe deres bolig.

Hvordan er man stillet, hvis man ikke ønsker at købe sin bolig?

Lejere, som ikke ønsker at købe deres bolig, skal have ret til at fortsætte deres lejemål på uændrede vilkår. Lejen påvirkes som udgangspunkt ikke af, at antallet af lejeboliger reduceres, idet en forholdsmæssig andel af driftsudgifterne følger med de solgte boliger.

Kan man vente med at tage stilling til, om man vil købe sin bolig?

Hvis afdelingen har besluttet, at lejerne skal have ret til at købe deres bolig, fastsætter boligorganisationen en årlig tilmeldingsperiode for hver enkelt afdeling på en måned og en tilhørende overtagelsesdag, der skal gælde for alle lejere i afdelingen, der har meldt sig inden udløbet af tilmeldingsperioden. Lejere, der melder sig som interesserede købere efter udløbet af tilmeldingsperioden, må vente til næste års tilmeldingsperiode. Der kan ikke fastsættes en tilmeldingsperiode, der udløber efter den 31. december 2007.

Kan man nu ikke længere få en bolig ved at stå på venteliste?

Jo, det kan man godt. Når en af de lejere, som har valgt ikke at købe sin bolig, flytter, skal boligen genudlejes efter de gældende regler – dvs. efter venteliste eller efter kommunal anvísning. Det bliver dog sværere at få en bolig efter ventelisten, fordi antallet af lejeboliger reduceres i takt med, at boligerne sælges.

Kan flere lejere købe boligen i sameje?

Ja. Hvis der er flere lejere på lejekontrakten, kan lejerne aftale at købe boligen i sameje, således at de har ret til at optage det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købesummen i forening. Endvidere kan den ene af lejerne købe boligen og optage det nævnte lån. Dette forudsætter dog samtykke fra de øvrige lejere af boligen.

Kan lejeren købe boligen sammen med sin samlever?

Ja. Lejeren kan købe boligen i sameje med andre personer, som er samlevende med lejeren, og som ikke står på lejekontrakten.

Hvordan finder man ud af, hvad det vil koste at købe en konkret bolig?

Boligerne skal sælges til markedsprisen. 30 pct. af prisen vil dog først forfalde til betaling, når boligerne videresælges. Det sker i form af et rente- og afdragsfrit lån.

Markedsprisen fastsættes ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler, der er valuar. Valuarerne udpeges af kommunen efter udbud.

Valuaren foretager en kontantvurdering på grundlag af værdien i handel og vandel.

Hvordan finansieres boligen?

De lejere, som vælger at købe deres bolig, får ret til at optage et rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af købesummen. Dette lån skal indfries ved ejerskifte. Den resterende del af købesummen skal finansieres på sædvanlig måde ved optagelse af realkreditlån og ved egenfinansiering.

Hvad sker der med boligstøtten, hvis man køber sin bolig?

Det er kun pensionister, som kan få boligstøtte til ejerboliger. En ikke-pensionist, som køber sin bolig, vil derfor miste boligstøtten.

Hvis man som pensionist køber sin bolig, vil boligstøtten blive forringet, idet boligstøtte til ejerboliger gives i form af lån, som skal tilbagebetales, når man sælger boligen.

Skal man have ejet sin bolig i en vis periode for at kunne videresælge den?

Nej. Boligen vil frit kunne videresælges på almindelig vis umiddelbart efter, at man har købt den. Ved salget vil det stående lån på 30 pct. af salgsprisen forfalde til betaling. Det er ejeren af boligen, som forestår salget, og som får en eventuel gevinst eller et eventuelt tab.

Er der regler for, hvem man kan sælge til, når man har købt sin bolig?

Nej. Solgte boliger skal ikke tilbydes efter venteliste, og boligerne vil derfor frit kunne videresælges på almindelig vis.

Set fra afdelingens og boligorganisationens side:

Er boligorganisationen tvunget til at sætte spørgsmålet om deltagelse i forsøgsordningen på dagsordenen?

Nej. Organisationsbestyrelsen har ikke pligt til at sætte spørgsmålet om deltagelse i forsøgsordningen på dagsordenen, medmindre et af medlemmerne af repræsentantskabet kræver dette.

Er man tvunget til at sætte spørgsmålet om salg af boliger på afdelingsmødets dagsorden, når afdelingen er omfattet af forsøget?

Nej. Afdelingsbestyrelsen har ikke pligt til at sætte spørgsmålet om salg af boliger på dagsordenen for afdelingsmødet, medmindre en af lejerne kræver dette.

Kan en beslutning om salg af boliger ændres?

Hvis der træffes beslutning på et afdelingsmøde om, at lejerne skal kunne købe deres bolig, skal beslutningen gælde i hele forsøgsperioden – dvs. indtil 31. december 2007.

En beslutning om, at lejerne *ikke* skal kunne købe deres bolig, kan derimod ændres, idet spørgsmålet kan sættes til afstemning igen på et senere tidspunkt i forsøgsperioden.

Omfatter de nye regler både nyt og gammelt byggeri?

Det bliver kun muligt at købe almene familieboliger i afdelinger, hvor flertallet af familieboligerne i 15 år har fungeret som almen bolig. Ældreboliger og ungdomsboliger kan ikke købes. Familieboliger, som anvendes til særlige formål, vil kun kunne købes, hvis kommunen godkender dette.

Hvor går pengene fra salgene hen?

Det foreslås, at der i Landsbyggefonden etableres en særlig fond, Provenufonden, hvortil nettoprovenuet fra salgene skal indbetales. Pengene indsættes på en konto i boligorganisationens navn.

Salgssummerne skal først anvendes til tilbagebetaling af beboerindskud, forholdsmæssig indfrielse af pantegæld og dækning af de omkostninger, som afdelingen har i forbindelse med salgene, herunder udgifter til udstykning/opdeling og vurdering af boligerne.

Beboerne i de berørte ejendomme får dog lov til at beholde 5 pct. af nettoprovenuet i fællesskab, dog mindst kr. 3000 og højst kr. 10.000 pr. solgt bolig. Pengene indbetales til den ejerforening eller grundejerforening, som de solgte boliger er omfattet af, og skal bl.a. anvendes til at kompensere for øgede administrative udgifter. Boligorganisationen kan anvende op til 10 pct. af nettoprovenuet til formål, som er omfattet af dispositionsfonden, hvis Landsbyggefonden godkender det. De sidste 85 pct. af provenuet går til at reducere statens ydelse og kommunens grundkapital til nybyggeri.

Hvem skal betale udgifterne til udstykning, ejendomsmægler, advokat mv. ved køb af en bolig?

Det er afdelingen, som skal afholde udgifterne af salgssummen. De lejere, der ønsker at købe deres bolig, skal dog betale 50 pct. af udgifterne til valuarvurderingerne, ligesom lejerne selv skal betale omkostningerne til egen advokat, tinglysningsafgift og ekspeditionsgebyrer til långivere i forbindelse med finansieringen.

De omkostninger, der ikke direkte kan henføres til de afsolgte boliger, f.eks. omkostninger til fuld udstykning eller opdeling af ejendommen eller til opmåling af fællesveje, afholdes ikke af den direkte salgssum, men af Landsbyggefonden af de midler, der er overført til Provenufonden.

Hvad sker der med beboerdemokratiet, når enkelte lejere køber deres bolig?

I etageejendomme kan man ikke matrikulært udstykke de boliger, der sælges. I stedet opdeles ejendommen i ejerlejligheder. Opdelingen gennemføres, når en eller flere lejere melder sig som købere af deres bolig. Der bliver derfor to typer beboere i ejendommen: ejerlejlighedsejere og almene lejere.

Beslutninger, der vedrører forhold, som er fælles for hele ejendommen, f.eks. husordensregler, budgetter og vedligeholdelse af ejendommen, skal herefter træffes i ejerforeningsregi. Det vil sige, at ejerforeningen bliver det forum, der er fælles for hele ejendommen.

Beboerdemokratiet i den almene afdeling vil dermed ændre karakter (blive svækket), idet de beslutninger, som afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet træffer, kun vil kunne gennemføres, hvis der er flertal for beslutningerne på generalforsamlingen.

I afdelinger, som kan udstykkes matrikulært, f.eks. afdelinger, som består af fritliggende huse, udtræder de lejere, som køber deres bolig, af afdelingen, uden at der dannes en

ejerforening, og beboerdemokratiet i afdelingen fungerer som hidtil (med de resterende lejere). Der oprettes evt. en grundejerforening, som skal eje og administrere fællesarealer og fællesfaciliteter, såsom opholdsarealer, parkeringsplads, legeplads, fællesvaskeri og beboerhus.

Hvordan træffes beslutninger i ejerforeningsregi?

Medlemmer af ejerforeningen vil være den almene afdeling og de enkelte ejerlejlighedsejere.

De almene lejere vil ikke være medlemmer af ejerforeningen, og de har derfor ikke ret til at deltage i ejerforeningens generalforsamling, hvor de overordnede beslutninger vedrørende ejendommen træffes. De almene lejere er repræsenteret på generalforsamlingen af boligorganisationens bestyrelse, som har stemmeret svarende til den almene afdelings fordelingstal. Fordelingstallet fastsættes i forbindelse med opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder og kan f.eks. fastsættes ud fra bruttoetagearealet eller antal lejligheder. At der stemmes efter fordelingstal indebærer derfor, at de almene lejere er sikret indflydelse i ejerforeningen svarende til deres bruttoetageareal eller antal.

Boligorganisationens repræsentanter på ejerforeningens generalforsamling er forpligtede til at overholde reglerne om beboerdemokrati og skal derfor handle i overensstemmelse med afdelingens beslutninger på de punkter, hvor afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet har beslutningskompetencen. For at sikre, at lejernes synspunkter kommer frem på generalforsamlingen lægges der op til, at afdelingsbestyrelsen skal have ret til at deltage i generalforsamlingen med taleret, men uden stemmeret.

Skal der dannes en ejerforening, hvis der kun er en enkelt lejer, som køber sin bolig?

Ja, det skal der. Hvis en lejer i en etageejendom ønsker at købe sin bolig som ejerlejlighed, skal ejendommen opdeles i ejerlejligheder. Når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, og der er en enkelt lejlighed, som er solgt, vil ejendommen være en ejerlejlighedsejendom, hvis medlemmer er den almene afdeling og den ene ejerlejlighedsejer.

Ejerlejlighedsopdelingen kan ske løbende. Det betyder, at når den første købsinteresserede lejer melder sig, opdeles ejendommen i 2 ejerlejligheder, således at den ene ejerlejlighed kommer til at bestå af den bolig, der ønskes overtaget af lejeren, mens den anden ejerlejlighed kommer til at bestå af resten af ejendommen. For hvert efterfølgende salg videreopdeles restejendommen. Boligorganisationen kan dog også vælge at udlægge samtlige boliger som selvstændige ejerlejligheder fra start af. Dette vil være hensigtsmæssigt, når det vurderes, at alle boliger vil blive solgt. Det er boligorganisationen (administrationen), der skal forestå opdelingen.

Vil de lejere, som køber deres bolig, kunne deltage i afdelingsmøderne?

Nej. De lejere, som køber deres bolig, vil kun kunne gøre deres indflydelse gældende gennem ejerforeningen.

Hvilke sanktioner kan man gøre gældende overfor en ejer, som overtræder husordenen?

Der er reelt ikke nogen effektive sanktioner i forhold til en ejer, som ikke overholder husordenen eller i øvrigt opfører sig truende, støjende, svinende etc. Der findes godt nok en bestemmelse i ejerforeningsloven, som siger, at ejerforeningen kan pålægge ejeren at flytte i sådanne situationer, men den anvendes ikke i praksis.

Kan en lejer, som køber sin bolig, rejse krav mod afdelingen, fordi boligen er mangelfuld?

En sælger af fast ejendom (afdelingen) har som udgangspunkt et 20-årigt sælgeransvar for fejl og mangler ved det solgte. Afdelingen kan imidlertid frigøre sig fra det 20-årige ansvar ved at få udarbejdet en tilstandsrapport og give køber oplysninger om ejerskifteforsikring og betale halvdelen af forsikringspræmien.

Kan afdelingen komme i klemme økonomisk, hvis det er svært at videresælge solgte boliger?

Nej. De solgte boliger skifter status fra almene boliger til ejerboliger i forbindelse med førstegangssalget og bevarer denne nye status fremover. Solgte boliger videresælges ligesom andre ejerboliger. Det er ejeren af boligen, som forestår salget, og som får en eventuel gevinst eller et eventuelt tab. Hvis ejeren kommer i restance med fællesudgifter, kan ejerforeningen dog få problemer med at inddrive restancen.

Kan man sælge boliger, som ikke er udlejet, på grund af udlejningsvanskeligheder i afdelingen?

I afdelinger med udlejningsvanskeligheder, som er omfattet af forsøget, bliver der mulighed for at sælge ledige boliger til udefrakommende på markedsvilkår, dog maksimalt 1/3 af familieboligerne i en afdeling.

Kan man sælge boliger i afdelinger, som er problemramte?

I problemramte afdelinger, som er omfattet af forsøget, bliver der mulighed for at sælge op til 90 pct. af de ledige boliger til udefrakommende på markedsvilkår uden at tilbyde boligerne til de personer, som står på venteliste. Ved en problemramt afdeling forstås en afdeling, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af byggerier og friarealer.

Har boligorganisationen interesse i salg?

Det er først og fremmest kommunen og staten, som får økonomisk udbytte af salget. 10 pct. af nettoprovenuet ved salg kan dog anvendes til formål, som er omfattet af dispositionsfonden, hvis Landsbyggefonden godkender det.

Hvis der er foretaget salg i kommunen, skal kommunen ved udpegning af driftsherre i forbindelse med etablering af nye almene familieboliger lægge vægt på, om boligorganisationen har indestående på sin konto i Provenufonden fra salg i kommunen.