

Ejer, andelshaver eller lejer?



Økonomi- og Erhvervsministeriet
Finansministeriet
Indenrigs- og Sundhedsministeriet
Justitsministeriet
Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration
Skatteministeriet
Socialministeriet

Maj 2003

Ejer, andelshaver eller lejer?



Ejer, andelshaver eller lejer?

Maj 2003
Oplag: 2.000

ISBN trykt udgave:
87-7862-174-7
EAN stregkode 9788778621740

ISBN elektronisk udgave:
87-7862-175-5
EAN stregkode 9788778621747

Publikationen kan bestilles hos:

Schultz Information
Vognmagergade 7
1120 København K.
Tlf.: 43 63 23 00
e-mail: schultz@schultz.dk

Publikationen kan også hentes på Økonomi- og Erhvervsministeriets hjemmeside: www.oem.dk

Henvendelse om publikationen kan i øvrigt ske til:

Økonomi- og Erhvervsministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K.
Tlf.: 33 92 33 50

Design: MONTAGEbureauet ApS
Repro og tryk: Kailow Graphic A/S,
arbejdsmiljøcertificeret efter OHSAS 18001



Fotos til publikationen er leveret af:
MONTAGEbureauet ApS

Kapitel 5	Internationale erfaringer	151
	5.1. England – Right to Buy	152
	5.2. Holland – deregulering og frivilligt salg	156
	5.3 Sverige – omdannelse til bostadsret	161
Bilag	167
	Bilag 1. Oversigt over finansiering – almene familieboliger ...	168
	Bilag 2. Køb som andelsboliger efter gældende prisfastsættelse	169
	Bilag 3. Metode	185
	Bilag 4. Individuel boligstøtte	193
	Bilag 5. Forventet efterspørgsel opdelt efter boligens geografiske beliggenhed og opførelsesår samt lejerens alder	195
	Bilag 6. Kommunegrupper	200
	Bilag 7. Støtteordninger mv. der har betydning for de økonomiske konsekvenser ved salg af almene boliger	202

Forord

Det er regeringens målsætning, at der skal være større valgfrihed for den enkelte. Det gælder også i forhold til valg af boligform. Regeringen ønsker derfor at gennemføre en reform, der giver lejerne i almene familieboliger mulighed for at overtage deres bolig på ejer- eller andelsbasis.

På denne baggrund blev der nedsat et embedsmandsudvalg, som skulle forberede, hvordan en sådan reform kan gennemføres.

Udvalget har nu fremlagt en juridisk holdbar model for, hvorledes lejerne kan få mulighed for at overtage deres almene bolig. Udvalget har i den forbindelse blandt andet set på overtagelsesvilkår, de økonomiske og boligsociale konsekvenser samt mulighederne for, at provenuet fra salget anvendes til nyt alment byggeri.

På baggrund af udvalgets forslag til hovedlinjer i en reform vil regeringen drøfte udspillet med de forskellige aktører på boligmarkedet, herunder de kommunale parter. Rapporten sendes derfor i høring hos de relevante parter. På baggrund af drøftelserne med aktørerne vil regeringen i løbet af efteråret fremsætte lovforslag, der giver lejerne i almene familieboliger mulighed for at overtage deres boliger.



Bendt Bendtsen

1. Lejernes mulighed for at overtage deres almene bolig på ejer- eller andelsbasis – sammenfatning



Regeringen ønsker at gennemføre en reform, der giver lejerne i de almene boliger mulighed for at overtage deres bolig på ejer- eller andelsbasis.

Formålet med reformen er at give de almene lejere mulighed for frit at vælge, om de vil købe deres bolig eller, om de vil blive boende som lejere på uændrede vilkår. Endvidere er det også hensigten at skabe en øget blanding af ejerformer blandt andet i problemramte områder med henblik på at opnå en mere varieret beboersammensætning.

Regeringen nedsatte i februar 2002 et embedsmandsudvalg, som skulle beskrive og analysere, hvordan en reform kan gennemføres.

1.1 Udvalgets opgaver

Udvalget har haft følgende opgaver:

Udvalgets opgave er at forberede en reform, der giver beboerne i almene boliger adgang til at overtage deres bolig på ejer- eller andelsbasis.

Udvalget skal beskrive, hvordan en sådan ordning kan gennemføres. I den forbindelse skal de juridiske aspekter inddrages.


Herunder skal de organisatoriske konsekvenser for de berørte boligafdelinger overvejes.

Endvidere skal udvalget belyse de økonomiske konsekvenser for boligorganisationerne, Landsbyggefonden og det offentlige.

Det skal herunder overvejes, efter hvilke principper prisen skal fastsættes, ved beboernes overtagelse af deres almene bolig. I disse overvejelser skal det inddrages, at prisen på den ene side skal være så lav, at ordningen bliver attraktiv for beboerne, og på den anden side så høj, at beboerne ikke ved videresalg kan kapitalisere fordelene ved en lav leje.

Udvalget skal belyse, hvilke konsekvenser ordningen vil få for andre dele af boligmarkedet.

Endelig skal udvalget belyse, hvilke konsekvenser ordningen kan forventes at få for forbedringsaktiviteten, beboersammensætningen og mobiliteten i de berørte almene bebyggelser.



Udvalget skal i sine overvejelser inddrage erfaringerne fra salget af Københavns Kommunes beboelsesejendomme samt internationale erfaringer på området, herunder særligt erfaringerne fra England.

1.2 Afgrænsning af udvalgets arbejde

Ifølge kommissoriet skal almene lejere have adgang til at overtage deres bolig på ejer- eller andelsbasis. Almene ungdomsboliger og almene ældreboliger, som er en del af de almene boliger, er imidlertid opført til behovsbestemt udlejning.

Almene ungdomsboliger anvises af boligorganisationen til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor. Lejerne af disse boliger kan kun blive boende en vis periode, idet boligorganisationen skal opsige lejeaftalen, når lejeren har fuldført sin uddannelse, eller de forudsætninger, hvorunder boligen blev udlejet, ikke længere er til stede.

Almene ældreboliger er boliger, der er særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap. Boligerne kan både være almindelige ældreboliger og plejeboliger. Plejeboliger er boliger, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende beboergruppes behov, og de er indført som en boligtype, der skal afløse plejehjem. Lejere af ældreboliger skal visiteres af kommunalbestyrelsen.

På denne baggrund forekommer det ikke hensigtsmæssigt at lade retten til at overtage sin bolig omfatte ungdomsboliger og ældreboliger. Udvalget har derfor valgt at afgrænse beskrivelsen og analysen af en reform til almene familieboliger.

1.3 Den almene boligsektor

Den almene boligsektor har til opgave at løse en række boligsociale opgaver ved at opføre og administrere udlejningsboliger, hvortil der ydes offentlig støtte. Den almene boligsektor udgør med ca. 490.000 boliger en femtedel af den samlede boligmasse. Heraf er de ca. 470.000 almene familieboliger.

En almen boligorganisation består ud over selve boligorganisationen af en række afdelinger, hvori boligerne er beliggende. Der er ca. 760 almene boligorganisationer med i alt ca. 7.400 afdelinger. Der er meget stor spredning på størrelsen af såvel boligorganisationer som afdelinger.

Boligorganisationens ledelse består af et repræsentantskab og en bestyrelse.

Repræsentantskabet (evt. generalforsamlingen) varetager som øverste myndighed boligorganisationens overordnede anliggender og træffer således beslutning om erhvervelse, salg og væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme, grundkøb og iværksættelse af nyt byggeri samt om ændring af vedtægterne og opløsning af organisationen. Det godkender endvidere afdelingernes regnskaber.

Bestyrelsen varetager den øvrige overordnede ledelse af boligorganisationen og afdelingerne. Bestyrelsen er ansvarlig for udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration. Det er bestyrelsen, som udadtil forpligter både organisationen og de enkelte afdelinger.

I de enkelte afdelinger afholdes der årlige afdelingsmøder, hvortil alle afdelingens beboere har adgang. Afdelingsmødet vælger en afdelingsbestyrelse, der udelukkende består af beboere i afdelingen. Afdelingsmødet godkender afdelingens budget og iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen samt fastsætter en husorden.


Afdelingerne er økonomisk uafhængige af hinanden, ligesom de er økonomisk uafhængige af boligorganisationen. Dette indebærer, at lejen i den enkelte afdeling skal fastsættes således, at den kan dække alle afdelingens udgifter (balancelejeprincippet).

Det er afdelingerne, der har skødet på de almene boligejendomme.

Efter de gældende regler kan boligorganisationerne ikke sælge boligerne enkeltvis. Dette gælder både salg til lejerne og salg til udefrakommende købere.

De almene boligorganisationer er underlagt et kommunalt tilsyn.

Med henblik på at øge sektorens selvfinansiering samt imødegå problemer i eksisterende byggeri indbetaler afdelingerne bidrag til boligorga-



nisationens dispositionsfond og til Landsbyggefonden. Nybyggerifonden, der alene tilføres midler fra afdelinger med tilsagn efter 1998, har til formål at yde støtte til opførelse af nyt alment byggeri.

Udlejningen af almene boliger sker som udgangspunkt efter et ventelisteprincip. Kommunen har til løsning af boligsociale opgaver anvisningsret til 1/4 af de ledige almene boliger. Anvisningen kan udvides ved aftale mellem kommunen og boligorganisationen. Herudover kan det aftales, at op til 90 pct. af de ledige boliger, der ikke anvises af kommunen, udlejes efter særlige kriterier.

1.4 Udvalgets anbefalinger til hovedlinjer i en reform

De følgende kapitler indeholder udvalgets analyser og overvejelser om blandt andet de juridiske og organisatoriske aspekter, jf. kapitel 3, de økonomiske konsekvenser og anvendelsen af provenuet ved salg, jf. afsnit 4.1 og 4.3, og de boligsociale konsekvenser, jf. afsnit 4.4. På denne baggrund anbefaler udvalget følgende hovedlinjer for en reform.

Nye muligheder for lejerne

Det foreslås, at det som udgangspunkt er lejerne i de enkelte afdelinger, der beslutter, om lejerne skal have mulighed for at overtage deres bolig som ejer- eller andelsboliger. Er der flertal for overtagelse, kan lejere, der ønsker at købe deres bolig, melde sig som køber på et hvilket som helst tidspunkt i løbet af deres lejeperiode. Lejere, der ikke ønsker at købe deres bolig, bliver boende som almene lejere på uændrede vilkår. Der henvises til kapitel 3.

Reformen ændrer således ikke de nuværende lejeres rettigheder. Når en lejer flytter, vil der ske genudlejning efter de gældende regler, men samtidig vil den nye lejer få samme ret til at købe som den fraflyttede lejer.

For fremtidigt støttet alment nybyggeri skal det være en forudsætning for tilsagn, at den enkelte lejer kan overtage boligen, hvis han ønsker det. Dermed vil lejernes mulighed for at købe deres bolig ikke være afhængig af en afdelingsbeslutning i nyt alment byggeri.

Derudover får de enkelte boligorganisationer også mulighed for at træffe beslutning om at tillade, at lejerne i organisationens afdelinger kan

overtage deres boliger. I de tilfælde vil det ikke være nødvendigt, at der er flertal herfor i afdelingerne.

Det almene byggeri skal fortsat bidrage til at løse boligsociale opgaver. Dette formål tilgodeses blandt andet ved, at lejerne først får mulighed for at overtage deres bolig i byggeri, der har fungeret som alment byggeri i 10 år.

Vilkår for overtagelse

De økonomiske vilkår for overtagelse er udformet under hensyn til, at der vil være lejere, der er interesserede i at overtage deres bolig. Samtidig skal prisen fastsættes sådan, at lejerne ikke opnår store kapitalgevinster herved. Prisfastsættelsen skal desuden ske under hensyntagen til, at der bliver et rimeligt provenu pr. solgt bolig. Endelig tillægges det vægt, at reformen bidrager til et mere velfungerende boligmarked.

Det foreslås derfor, at prisen fastsættes på markedsvilkår både for ejer- og andelsboliger, men at 30 procent af salgsprisen først forfalder til betaling, når boligen videresælges. Teknisk vil der være tale om, at

Tabel 1.1 Lejerens vilkår ved køb af en gennemsnitlig almen bolig med en markedspris på 755.000 kr.


	Del af markedsprisen, som køberen finansierer (kr.)	Bolig- omkostning og afdrag ved køb ¹⁾ (kr. pr. md.)	Netto- husleje før køb ²⁾ (kr. pr. md.)	Stigning ved køb (kr. pr. md.)	Forventet efterspørgsel (Antal)
Salg til markedsprisen	755.000	6.600	2.500	4.100	2.-4.000
Salg til markedsprisen med et rentefrit stående lån på 30 pct.	528.000	4.600	2.500	2.100	30.-60.000

Anm.: Tallene er afrundede. Priserne er skønsmæssigt fremskrevet til 1. januar 2002.

Beregningerne er behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed.

1) Boligomkostningen dækker grundskyld, ejendomsværdiskat, real forrentning efter skat samt løbende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Der er forudsat en markedsrente på 6 pct. Boligomkostningerne vurderes at blive stort set de samme, uanset om en almen bolig købes som ejerbolig eller som andelsbolig til markedsprisen, da skattemæssige forskelle vil afspejles i markedsprisen. Der er forudsat sædvanlige finansieringsvilkår.

2) Nettohusleje er lig husleje fratrukket individuel boligstøtte.



Nybyggerifonden yder et rentefrit stående lån på 30 procent af prisen, der forfalder ved videresalg, jf. afsnit 4.1. Det betyder, at Nybyggerifonden modtager den fulde markedspris for boligen fratrukket gæld og forholdsmæssig indfrielse af pantegæld m.v.

Dermed lægges der i prisfastsættelsen ikke op til at forskelsbehandle køberne afhængigt af, om de ønsker at overtage deres bolig som ejer- eller andelsbolig. Der skal være tale om et reelt valg mellem ejer- og andelsboliger.

Det er vurderingen, at markedsprisen for en almen bolig i gennemsnit vil blive 755.000 kr. Lejernes vilkår ved overtagelse af en gennemsnitlig almen bolig er vist i tabel 1.1.

Anvendelse af provenuet ved salg

Hovedsigtet er, at nettoprovenuet skal anvendes til nyt alment byggeri. Salgssummen anvendes først til forholdsmæssig indfrielse af pantegælden m.v. Af det resterende provenu foreslås det, at en mindre del tilfalder de berørte ejendomme, mens størstedelen indbetales til Nybyggerifonden. Der henvises til afsnit 3.3.9.

En mindre andel af nettoprovenuet får beboerne i de berørte ejendomme lov til at beholde i fællesskab. Disse midler kan anvendes til at kompensere for øgede administrative udgifter eller til at styrke grundlaget for arbejder på deres fælles ejendom. Beløbet fastsættes til 5 procent af nettoprovenuet svarende i gennemsnit til omkring 6.500 kr. pr. solgt bolig.

Nybyggerifonden, der er en del af Landsbyggefonden, har til formål at yde støtte til opførelse af nyt alment byggeri, jf. afsnit 1.3. Der vil skulle fremlægges nærmere regler for anvendelsen af de overførte midler i Nybyggerifonden med henblik på en forøgelse af det almene boligbyggeri.

Der skal tages hensyn til, at den enkelte boligorganisation i dag efter de gældende regler kan disponere over midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsatte regler. De har derfor i en længerevarende periode efter salget krav på at få tilbageført midler fra det indbetalte provenu i Nybyggerifonden til anvendelse i forbindelse med muligt nybyggeri i boligorganisationen, forudsat at der foreligger kommunalt tilsagn.

Endvidere vil boligorganisationen have krav på at få tilbageført midler til afholdelse af andre udgifter inden for dispositionsfondens formål.

Det kunne blandt andet være tilskud til dækning af tab ved driften af boligorganisationens afdelinger, udlån til renovering af boligorganisationens afdelinger og i et vist omfang til beboerrådgivning mv. Økonomi- og erhvervsministeren vil skulle fastsætte nærmere retningslinjer i disse tilfælde om, at beløbet vil skulle tilbageføres, hvis Nybyggerifonden på baggrund af en samlet vurdering finder, at de ansøgte midler er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre den pågældende afdelings situation, ligesom det gøres til en betingelse for tilbageførelsen, at aktiviteterne ikke kan finansieres på anden måde, der er sædvanlig inden for sektoren.

Hvor stort et nybyggeri af almene boliger, som salgsprovenuet formentlig kan finansiere, fremgår af tabel 1.3 samt af afsnit 4.3.2.

Varetagelse af de boligsociale opgaver

Kommunerne skal fortsat kunne løse deres boligsociale opgaver. Derfor foreslåes det, at reformen drøftes med de kommunale parter.

Anvisning til almene boliger er i dag den væsentligste mulighed for kommunerne for at løse de boligsociale opgaver. Derfor anvendes størstedelen af salgsprovenuet også til nyt alment byggeri. Den samlede boligmasse vil dermed forøges med reformen. Hertil kommer, at kommunernes behov for anvisning til almene boliger ikke er konstant, men ændres til stadighed blandt andet på grund af den generelle økonomiske udvikling såvel nationalt som regionalt. En anden faktor af betydning er det fremtidige behov for boliger til nytillkomne flygtninge. Behovet er det seneste 1 1/2 år faldet markant, men der er usikkerhed om det fremtidige niveau. Dette er nærmere belyst i afsnit 4.4.4.

For at fremme en mere varieret beboersammensætning blandt andet i problemramte boligområder, foreslås det, at boligafdelingerne skal kunne beslutte i nærmere bestemt omfang at sælge ledige boliger til udefrakommende under forudsætning af, at boligerne sælges på rene markedsvilkår, at kommunen er enig i beslutningen og at lejemålet har stået ledigt i mindst 1 måned. Der henvises til afsnit 4.4.3.



1.5 Juridiske aspekter

Reformen vil indebære en række ændringer af boliglovgivningen. Justitsministeriet og Kammeradvokaten har vurderet den foreslåede models forhold til grundlovens § 73. Det er Justitsministeriets og Kammeradvokatens vurdering, at modellen ikke vil indebære ekspropriation. Der henvises til afsnit 3.3.12.

1.6 Internationale erfaringer

I flere af de lande, som Danmark normalt sammenligner sig med, er der gennemført reformer om salg af almene/almennyttige, kommunale eller statslige boliger. Det er imidlertid særdeles vanskeligt at overføre de internationale erfaringer til danske forhold. Det skyldes, at der er betydelige forskelle på graden af subsidiering og regulering af de enkelte landes boligmarkeder, og at der er store forskelle mellem landenes sammensætning af ejerformer på boligmarkedet.

En af de væsentlige forskelle mellem udvalgets forslag til en reform og de lande, som har gennemført lignende reformer, er, at de ikke har anvendt provenuet til nybyggeri. Når størstedelen af provenuet anvendes til nybyggeri, vil den samlede boligmasse forøges. Blandt andet også derfor kan erfaringerne fra disse lande ikke overføres på Danmark. I kapitel 5 beskrives elementerne i de forskellige reformer og erfaringerne hermed i England, Holland og Sverige.

1.7 Reformens effekter og langsigtede økonomiske konsekvenser

Reformen vil have en række økonomiske konsekvenser for den almene sektor og det offentlige, jf. afsnit 4.3. Det er dog vanskeligt at beregne disse konsekvenser. Reformens sigte er, at alle lejere får et reelt valg mellem at eje og leje, men valgmuligheden afhænger af, om den enkelte afdeling eller den enkelte boligorganisation beslutter, at lejerne får denne mulighed. Dernæst kan den enkelte lejers personlige præferencer øge eller mindske hans ønske om at købe sin bolig under de givne økonomiske vilkår.

Tabel 1.2 nedenfor viser en beregning af de økonomiske konsekvenser, forudsat at alle lejere får muligheden for at købe. Som det fremgår af tabellen, vil der kunne frigives betydelige værdier med reformen, hvoraf langt størstedelen vil blive overført til Nybyggerifonden. Som følge af det stående lån vil Nybyggerifonden have et udestående lån med pant i fast ejendom, indtil boligerne omsættes igen. De samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige er svære at vurdere, da de blandt andet afhænger af salgsmønstret og omfanget af et eventuelt efterfølgende nybyggeri.

Salget af boligerne vil have afledte konsekvenser i form af mistede fremtidige indtægter for boligorganisationerne, der dog modsvares af, at organisationerne efter salget ikke vil have udgifter til renovering mv. af de solgte boliger.

For Landsbyggefonden vil der være afledte konsekvenser i form af mistede fremtidige indtægter, der dog modsvares af, at der efter salget

Tabel 1.2 Samlede økonomiske konsekvenser for parterne frem til og med 2020, nutidsværdi		
	Salg til markedspris	Salg til markedspris med et rentefrit stående lån på 30 pct.
Skønnet antal solgte boliger	4.000	60.000
	(mio. kr.)	(mio. kr.)
Boligorganisationerne ¹⁾	-70	-1.500
Landsbyggefonden ²⁾	-190	-970
Nybyggerifonden	340	8.290
Staten	120	2.850
Kommunerne	40	860

Anm.: Beregningerne er behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed. Omkostningerne ved salg samt de fem procent af nettoprovenuet, som tilfalder boligafdelingen, er fratrukket.

- 1) Salget af boligerne vil have afledte konsekvenser for boligorganisationerne i form af mistede fremtidige indtægter for boligorganisationerne, der dog modsvares af, at organisationerne efter salget ikke vil have udgifter til renovering mv. af de solgte boliger.
- 2) For Landsbyggefonden vil den primære konsekvens være mistede fremtidige indtægter, der modsvares af, at der efter salget ikke vil være behov for støtte til renovering af de solgte boliger.

ikke vil være behov for at give tilsagn om støtte til reovering af de solgte boliger. Endvidere bortfalder allerede givne tilsagn om støtte til de solgte boliger. Herudover vil fonden skulle dække tab i de få tilfælde, hvor det viser sig, at salgssummen ikke er tilstrækkelig til at dække de indestående lån og salgskomkostninger.

Staten vil få tilbagebetalt grundkapital samt opnå besparelser på løbende støtte og individuel boligstøtte, når boligerne ikke længere er lejeboliger.

Kommunerne vil som staten få tilbagebetalt grundkapital samt opnå besparelser på løbende støtte og individuel boligstøtte, når boligerne ikke længere er lejeboliger.

Omfanget af det nybyggeri, der kan finansieres af salgsprovenuet i Nybyggerifonden, fremgår af nedenstående tabel 1.3. Det forudsættes, at Nybyggerifonden betaler ydelsesstøtten til nybyggeriet, mens kommunerne betaler grundkapitalen på 7 pct. svarende til de p.t. gældende regler. Eftersom de solgte boliger ikke udgår af boligbestanden, vil nybyggeriet bidrage til at forøge den samlede boligmasse.

Tabel 1.3 Nybyggerifondens provenu samt muligt nybyggeri efter gældende støtteniveau

	Salg til markedspris	Salg til markedspris med et rentefrit stående lån på 30 pct.
Skønnet antal solgte boliger	4.000	60.000
Nybyggerifondens provenu pr. solgt bolig ¹⁾	90.000 kr.	140.000 kr.
Muligt nybyggeri pr. 1.000 solgte boliger	260 boliger	400 boliger

Anm.: Beregningerne er behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed. Omkostningerne ved salg samt de fem procent af nettoprovenuet, som tilfalder boligafdelingen, er fratrukket. Der er ikke taget hensyn til, at boligorganisationerne i begrænset omfang vil få mulighed for at trække på Nybyggerifonden til andre formål end nybyggeri. Det er forudsat, at kommunerne betaler 7 procent i grundkapital.

1) Markedsprisen – og dermed også provenuet – pr. solgt bolig vil være væsentligt større ved salg til markedsprisen med et rentefrit stående lån end ved salg til markedsprisen med sædvanlig finansiering. Årsagen er, at væsentligt flere beboere vil have råd til at købe de lidt dyrere almene boliger, hvis en del af købesummen finansieres ved et stående rentefrit lån.

1.8 Oversigt over udvalgets anbefalinger

Der er i nedenstående boks 1.1. givet en oversigt over udvalgets anbefalinger til hovedlinjer i en reform.

Boks 1.1 Oversigt over udvalgets anbefalinger

- Alle lejere i almene familieboliger skal frit kunne overtage deres lejlighed som ejer- eller andelsbolig, såfremt der er flertal herfor i afdelingen. Den enkelte boligorganisation kan også give tilladelse hertil. Det støttede almene byggeri skal dog være over 10 år gammelt. Der ændres i øvrigt ikke ved lejernes vilkår, herunder regler om ventelister m.v.
- For fremtidigt byggeri af almene familieboliger vil det være en forudsætning for offentligt støttetilsagn, at lejerne får ret til at overtage deres lejlighed, når byggeriet er 10 år gammelt.
- Prisen for overtagelse fastsættes på markedsvilkår både for ejer- og andelsboliger. 30 pct. af salgsprisen forfalder dog først til betaling, når boligen videresælges. Det sker i form af et rentefrit stående lån i Nybyggerifonden.
- Størstedelen af provenuet anvendes til nybyggeri.
 - Efter indfrielse af pantegæld m.v. overføres langt størstedelen af (netto)provenuet til Nybyggerifonden.
 - 5 pct. af provenuet får beboerne i de berørte ejendomme lov til at beholde i fællesskab, som kompensation for øgede administrative udgifter til blandede ejendomme.
 - De berørte boligorganisationer får desuden efter nærmere fastsatte regler mulighed for udover nybyggeri at trække på Nybyggerifonden til andre formål f.eks. udlån til renovering og dækning af driftstab.
- Kommunerne skal fortsat kunne løse deres boligsociale opgaver. Anvisning til almene boliger er i dag den væsentligste mulighed for kommunerne for at løse de boligsociale opgaver. Størstedelen af provenuet anvendes derfor til nybyggeri. Reformen drøftes med de kommunale parter.
- For at opnå en mere varieret beboersammensætning blandt andet i problemramte boligområder får afdelingen eller boligorganisationen adgang til at sælge ledige boliger til andre under forudsætning af, at det sker på rene markedsvilkår, at kommunen er enig og lejligheden har stået ledig 1 måned.