

Velfærdsministeriet
Almene boliger
J.nr. 2007-2225
NH

12. juni 2008

**Notat
om
erfaringerne med Københavns Kommunes salg af beboelsesejendomme
gennem Ejendomsselskabet TOR I/S**

Beslutningen om salg af Københavns Kommunes beboelsesejendomme indgik som en del af forhandlingsresultatet af 10. juni 1994 mellem regeringen og Københavns Kommune om grundlaget for genopretningen af kommunens økonomi. Hele Københavns Kommunes portefølje af beboelsesejendomme blev afhændet samlet for godt 3,2 mia. kr. til et statsligt-kommunalt ejendomsselskab TOR I/S, der fik til opgave at afhænde ejendommene over en årrække til ejendommernes markedspris som udlejningsejendomme. Der var 234 TOR-ejendomme, som rummede godt 19.000 boliger svarende til 7 pct. af kommunens daværende boligbestand.

Ejendommene blev solgt i perioden 1995-1999.

Der er udarbejdet 2 rapporter om salget, dels rapporten "Virkningerne af salget af Københavns Kommunes beboelsesejendomme solgt gennem Ejendomsselskabet TOR I/S" fra 2000, samt rapporten "Erfaringer med salget af Københavns Kommunes beboelsesejendomme solgt gennem ejendomsselskabet TOR" fra 2002.

Hovedkonklusionerne fra rapporterne er:

Beboernes køb af ejendomme

Det var et led i forhandlingsresultatet mellem regeringen og Københavns Kommune om salget, at lejelovens regler om tilbudspligt skulle finde anvendelse både ved kommunens afhændelse til TOR I/S og ved selskabets videresalg af ejendomme til tredjemand.

I interessentskabskontrakten blev det derfor fastlagt, at i den periode, hvor TOR I/S ejede ejendommene, kunne beboerne via en andelsboligforening eller en beboerrepræsentation el. lign. rette henvendelse til selskabet om køb af ejendommen på andelsbasis og til en pris, som skulle fastsættes af to uvildige vurderingsmænd, der skulle udpeges i forståelse med beboelseslejerne.

Ca. ¾ af ejendommene med omkring 90 pct. af boligerne blev købt af beboerne på andelsbasis. Den første rapport peger på, at det er et stort antal set i lyset af beboernes karakteristika. Der var i forhold til kommunen generelt en

overrepræsentation af økonomisk og socialt dårligt stillede beboere, og boligstandarden i ejendommene var generelt dårlig.

Om motivationen til at overtage ejendommene anføres det i den første rapport, at frygten for en ny ejer har været en vigtig drivkraft bag beboernes beslutning om at købe. Samtidig har det også haft betydning, at det har været muligt for de fleste andelshavere at finansiere udgifter i forbindelse med købet via deres indestående på lejlighedens indvendige vedligeholdelseskonto, forudbetalt leje og depositum. I den anden rapport fremhæves yderligere motivationsfaktorer som muligheden for at spare op i egen bolig samt muligheden for at kunne overtage sin bolig til en overkommelig pris.

Nogle af de oprindelige lejere, der valgte ikke at blive andelshavere, bor fortsat i ejendommene som lejere.

Andelshavere og lejere

Der er tilfredshed med at være andelshaver frem for som tidligere at være lejer i ejendommen, det er blevet mere attraktivt at bo i ejendommen end før overtagelsen, og det sociale liv er blevet bedre, bl.a. fordi beboerne har en fælles referenceramme i form af et tilhørsforhold til ejendommen. Dette underbygges af etablering af fælles gårdanlæg m.v.

Der er gode muligheder for at få medindflydelse og deltage i fællesskabet, hvilket andelshaverne er tilfredse med, men der er ikke mange beboere, som engagerer sig.

Der er kun få eller ingen uoverensstemmelser mellem andelshavere og lejere.

Socialt medansvar og ændret beboersammensætning

Ifølge undersøgelsen bevirker overgangen til andelsboligformen generelt, at der i højere grad end tidligere tages hånd om de svage beboere. Det hænger også sammen med, at beboersammensætningen gradvist ændres mod at ligne sammensætningen i det øvrige København, som følge af at der flytter flere ressourcestærke beboere ind som andelshavere i forhold til tidligere, hvor det var Københavns Kommune der stod for anvisningen af nye beboere. Det bliver derfor mere overskueligt for andelsboligforeningen at hjælpe med at løse eksisterende sociale problemer.

Andelsboligforeningernes økonomi

Foreningerne har ifølge 2002-rapporten generelt en sund økonomi, der er karakteriseret ved en stigning i egenkapitalen i forhold til lånekapitalen. Samtidig er der sket en forøgelse af udgifter og hensættelser til vedligeholdelse og forbedring af ejendommene. Andelsboligforeningerne prioriterer investeringer, der medvirker til at bevare ejendommenes værdi på længere sigt.

Værdien af den enkelte andelshavers andel af foreningens samlede formue er forøget kraftigt frem til afslutningen af rapporten i 2002. Det skyldes dels en gunstig prisudvikling på andelsboliger i Københavns Kommune, dels at et fler-

tal af andelsboligforeningerne har skiftet værdiansættelsesprincip for ejendommen efter andelsboligforeningsloven fra anskaffelsespris til den seneste offentlige vurdering eller til en valuarvurdering af ejendommens handelsværdi.

Andelsboligforeningerne er tilbageholdende med at lade boligafgiften stige, fordi beboerne ikke ønsker det. Dette indebærer, at foreningernes indtægter i 2001 ikke modsvarede de øgede vedligeholdelsesudgifter, hvilket på længere sigt kan føre til utilsigtede høje stigninger i boligafgiften, hvis der er tale om en varig ubalance.

Forbedringer af ejendomme og lejligheder

Der er sket store forbedringer på ejendommene og i boligerne i næsten alle andelsboligforeningerne. Bestyrelserne er meget opmærksomme på ejendommens stand.

Andelsboligforeningerne har aktivt gjort brug af de dagældende muligheder for støtte efter byfornyelsesloven for at få forbedret ejendommen. Samtidig har beboerne foretaget mange forbedringer i boligerne, fordi lysten til at gøre noget har været større end før, og fordi der er et økonomisk incitament.

Senere erfaringer

Velfærdsministeriet er ikke i besiddelse af oplysninger om erfaringerne med salget, som ligger efter den seneste rapport fra 2002.