

hvtill der ydes eller har været ydet rentesikring eller på indekslån, hvortill der ydes rentebidrag eller afdragsbidrag. Omprioritering kan endvidere finde sted for lån, hvortill der alene er ydet en statslig eller kommunal garanti.

Indestående nominallån med en kuponrente, der ligger under den effektive rente på de lån, der ville kunne omprioriteres til, vil ikke efter forslaget blive omprioriteret. Hvis der kun er mindre forskel på de nævnte renter, kan boligministeren dog tillade omprioritering. Denne tilladelse gælder også, hvis der gives tilladelse til omprioritering af lån, der er tvangskonverteret efter boligbyggeriloven, jf. de almindelige bemærkninger.

Til de resterende lån med kuponrente under den effektive rente på de lån, der ville kunne omprioriteres til, kan der efter boligministerens bestemmelse gives ydelsessikring efter bestemmelserne i § 5, stk. 2.

Efter forslaget er det også muligt at erstatte indekslånet med et nyt lån, uden at der umiddelbart sker en indfrielse af de til grund for lånet udstedte obligationer. Disse forhold er nærmere beskrevet i afsnittet under de almindelige bemærkninger om omprioritering uden direkte indfrielse med obligationer.

Også lån, som måtte være ydet i forbindelse med en tidligere påbudt konvertering, kan omprioriteres.

Ved vurderingen af ansøgningerne om omprioritering vil der blive lagt vægt på den konkrete afdelings samlede situation.

Ved vurderingen vil der blive lagt vægt på følgende kriterier:

- 1) beboersammensætningen, herunder bebyggelsens sociale problemer
- 2) andel ledige lejligheder
- 3) fraflytningsfrekvensen
- 4) huslejeniveauet
- 5) renoveringsbehov
- 6) lejlighedssammensætning
- 7) bebyggelsens størrelse
- 8) forekomst af hærværk, vold og anden kriminalitet.

Endvidere vil afdelingens økonomiske forhold i øvrigt kunne indgå i bedømmelsen af afdelingens behov for løbende støtte, herunder om der i afdelingen er opsamlet et driftunderskud, der ikke uden risiko for udlejningsvanskeligheder vil kunne afvikles over højst 5-10 år. Ligeledes vil henlæggelsesbeløbenes størrelse sammenholdt med behovet for vedligeholdelse og fornyelse kunne indgå i vurderingen af behovet.

Til brug for vurderingen af den konkrete afdelings problemer skal der fra afdelingen foreligge oplysninger om følgende forhold:

- 1) afdelingens data (beliggenhed, antal boliger, lejlighedsstørrelse mv.)
- 2) tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med opførelsen eller konvertering af lån
- 3) indestående prioriteter i ejendommen
- 4) udlejningssituationen, herunder huslejeudviklingen siden ejendommen ibrugtagelse
- 5) afdelingens regnskaber fra de seneste 3 år
- 6) ejendommens fysiske standard og tilstand
- 7) beboersammensætning, herunder vurdering af de sociale problemer i afdelingen
- 8) fritidsmæssige og socialpædagogiske aktiviteter mv.
- 9) forekomsten af hærværk, vold og anden kriminalitet

Herudover skal der foreligge en analyse af følgende forhold:

- 1) afdelingens driftsbudget, herunder afvikling af opsamlet driftunderskud, der ikke kan udlignes ved omprioriteringen
- 2) afdelingens forventninger om den fremtidige udlejningssituation efter en omprioritering set i lyset af udlejningssituationen og huslejeniveauet i området
- 3) overvejelser om andre tiltag, som kan forbedre afdelingens situation som helhed.

Efter forslaget er der tale om en frivillig ordning. Omfatter løsningen for den almennyttige afdeling både omprioritering og huslejesikring, vil der være tale om en samlet løsning, som afdelingen må acceptere i sin helhed.

Ansøgning om tilladelse til omprioritering skal med kommunalbestyrelsens tilslutning være indsendt til Boligselskabernes Landsbyggefond inden 3 måneder efter lovens ikrafttræden.

Det vil dog være tilstrækkeligt, at ansøgningen er indsendt af kommunen til landsbyggefonden inden fristens udløb med forbehold af kommunalbestyrelsens endelige godkendelse, såfremt det tidsmæssigt ikke vil være muligt at få ansøgningen behandlet i kommunalbestyrelsen.

Efter forslaget kan boligministeren forlænge ansøgningsfristen.

Boligministeren træffer den endelige afgørelse vedrørende omprioriteringen.

Det bemærkes, at der uanset omprioritering fortsat vil kunne ydes støtte efter bestemmelserne i § 36, stk. 6 og 9, § 37, stk. 3, og § 39 i lov om boligbyggeri til afdelinger med væsentlige økonomiske problemer.