



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail vfm@vfm.dk

mej/ J.nr. 2007-2225

Dato: 23. maj 2008

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 20. maj 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 2 til L 176.**

---

**Spørgsmål nr. 2:**

"Idet der henvises til ministerens besvarelse af spørgsmål 1 og til ministerens bemærkning under samrådet vedr. salg af almene boliger den 15. april 2008, hvor ministeren anførte, at "en hel del havde set anderledes ud, hvis man ikke havde solgt ejendommene i Københavns Kommune", bedes ministeren redegøre for, hvilke konsekvenser det har haft for boligmarkedet i København at sælge TOR ejendommene."

**Svar:**

Som anført i min besvarelse til Boligudvalget af spørgsmål 1 til L 176 blev der i forbindelse med aftalen, der vedrørte afhændelsen af Københavns Kommunes beboelsesejendomme, lagt vægt på, at afhændelsen blev tilrettelagt på en måde, der ville have mindst mulig indflydelse på markedsprisudviklingen for udlejningsejendomme og andelsboliger.

Hele kommunens portefølje af beboelsesejendomme blev derfor afhændet til et statsligt-kommunalt ejendomsselskab TOR I/S, der fik til opgave at afhænde ejendommene over højst 15 år til ejendommenes markedspris som udlejningsejendomme. Samtidig skulle lejelovens regler om tilbudspligt gælde for både kommunens afhændelse til Ejendomsselskabet TOR I/S og selskabets videresalg til tredjemand.

Jeg kan oplyse, at der er udarbejdet to rapporter om erfaringerne med salget af ejendommene, som jeg kan henvise til:

- Virkningerne af salget af Københavns Kommunes beboelsesejendomme solgt gennem Ejendomsselskabet TOR I/S. Uarbejdet af COWI for Københavns Kommune og By- og Boligministeriet. Marts 2000.

- Erfaringer med salget af Københavns Kommunes beboelsesejendomme solgt gennem ejendomsselskabet TOR. Udarbejdet af COWI for Økonomi- og Erhvervsministeriet. Oktober 2002.

Rapporten fra 2000 dokumenterer de første erfaringer om, hvem der købte ejendommene, beboersammensætningen, beboeraktiviteten, boligernes kvalitet og pris før og efter et salg, samt hvilken betydning salget har haft på det københavnske boligmarked.

Om salgets betydning for det københavnske boligmarked må konklusionen forstås således, at salget generelt har haft betydning for sammensætningen af boligbestanden i kommunen og for kommunens muligheder for at løse de boligsociale opgaver.

Salget af kommunens ejendomme primært som andelsboliger reducerede gradvist udbuddet af boliger i kommunen til løsning af boligsociale formål. Kommunens kapacitet i forhold til at løse de boligsociale opgaver blev således indskrænket, idet kommunen ikke længere havde sine egne boliger at anvise til, men alene boligerne i den almene sektor.

Samtidig med indskrænkningen i kapaciteten justerede kommunen også kriterierne for anvisning af boliger til boligsociale formål, så personer med størst boligsocialt behov fik første prioritet. Kommunen sikrede, at salget ikke påvirkede udbuddet af boliger til de allersvageste grupper på boligmarkedet.

Rapporten anfører, at det ikke kan udelukkes, at boligsøgende, som tidligere af kommunen kunne tildeles en bolig efter de boligsociale kriterier, men som falder uden for de strammere boligsociale kriterier, har fået begrænset udbuddet af boliger.

Salget gav generelt en tilgang af andelsboliger i kommunen på 33 pct. Efter som ejendommene tilhører den ældre boligmasse med små boliger, blev der tale om forholdsvis billige andelsboliger. Rapporten anfører, at denne type boliger er attraktive for unge, og at salget formentlig gjorde det lettere for denne gruppe at komme i betragtning til en bolig.

Det blev undersøgt, om salget påvirkede det private udlejningsmarked. Det konkluderes, at salget kun havde en marginal betydning for antallet af private udlejningslejligheder, der med salget fik en tilgang på mindre end 1,5 pct.

Det blev tillige undersøgt, om salget påvirkede ejerboligmarkedet. Det konkluderes, at der ikke har været nogen direkte priseffekt på ejerboligmarkedet som følge heraf. Det kan ikke afvises, at der har været en mulig indirekte og meget lokal prismæssig effekt i positiv retning på de ejerboliger, som ligger tæt på de tidligere kommunale ejendomme, der har gennemgået renovering og måske også en markant udskiftning af beboere.

Den opfølgende rapport fra 2002 bidrager ikke med yderligere dokumentation om salgets betydning for boligmarkedet. Rapporten er således koncentreret om at beskrive det sociale liv i andelsboligforeningerne, andelsboligforeningernes økonomi og udviklingen i beboersammensætningen i TOR ejendommene.

Karen Jespersen

/Mette Rudbeck