

## Til kap. II.

*Almennyttig boligvirksomhed.*

Kap. II (§§ 2-16) indeholder de mere principielle retningslinier for de almennyttige boligselskabers virksomhed, herunder regler om selskabernes vedtægter og deres formål samt bestemmelser om lejefastsættelsen og beboernes medindflydelse på ledelsen af selskaberne.

De foreslåede bestemmelser svarer i det væsentlige til bestemmelserne i kap. III i 1.67, hvis kap. II — der omfattede regler om finansieringsinstitutter til ydelse af lån mod sekundær panteret i fast ejendom — blev ophævet i forbindelse med realkreditreformen af 1970. Der er dog i forhold til 1.67 foretaget visse redaktionelle ændringer, ligesom der er foretaget forskellige realitetsændringer, hvorom der henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

*Til § 2.*

Efter bestemmelsen er et almennyttigt boligselskab et selskab, der er godkendt af boligministeren i medfør af nærværende lov eller de hidtidige boligstøttelove. I den gældende lovs § 10 anføres det, at almennyttig boligvirksomhed kan udøves af andelsboligselskaber (andelsboligforeninger), boligaktieselskaber og selvejende boligselskaber. Efter den senest vedtagne aktieselskabslov (lov nr. 370 af 13. juni 1973) kan almennyttige boligselskaber ikke længere organiseres som aktieselskaber. Der er på denne baggrund ikke anført nogen bestemt organisationsform i forslaget.

*Til § 3.*

Bestemmelserne svarer efter deres indhold til de gældende regler i 1.67, § 12, stk. 4, og er alene suppleret med en bestemmelse om, at udstedelse og tinglysning af pantebrev med nærmere angivne undtagelser kræver boligministerens godkendelse. Også denne bestemmelse gælder allerede i dag. Den er fastsat i boligministeriets bekendtgørelse nr. 357 af 30. juli 1970 om almennyttig boligvirksomhed. Af praktiske grunde foreslås bestemmelsen indsat i selve loven.

*Til § 4.*

De foreslåede bestemmelser om selskabernes vedtægter svarer i princippet til bestemmelserne i 1.67, § 11.

*Til § 5.*

Formuleringen af § 5, stk. 1, om selskabets formål er ændret i forhold til 1.67, § 12, men der er ikke hermed tilsigtet nogen realitetsændring. Der lægges vægt på, at lejlighederne i det almennyttige byggeris ejendomme skal være tidssvarende, men uden luksuspræg og iøvrigt indrettet således, at de svarer

til behovet hos de forskellige grupper af boligsøgende, det være sig enlige, familier med børn, ældre, unge under uddannelse eller handicappede.

§ 5, stk. 2, svarer til 1.67, § 12, stk. 2, med den ændring, at hensynet til øget produktivitet er fremhævet, og bestemmelsen om indpasning i almennyttigt byggeri af sociale institutioner er udgået. Om baggrunden herfor henvises til bemærkningerne til kap. X.

§ 5, stk. 3 og 4, svarer til 1.67, § 13, stk. 1, medens stk. 5 og 6 svarer til 1.67, § 13, stk. 4 og 5.

*Til § 6.*

Svarer til 1.67, § 12, stk. 3.

*Til § 7.*

Bestemmelsen afløser 1.67, § 18, stk. 2 og 3.

Forslagets § 7, stk. 1, fastslår det grundlæggende princip for lejefastsættelsen i almennyttigt byggeri, nemlig princippet om den omkostningsbestemte leje, d.v.s. at de samlede lejeindtægter skal kunne svare til afdelingens driftsudgifter, herunder foreskrevne bidrag og henlæggelser.

§ 7, stk. 2, indeholder bestemmelser om fastsættelsen af lejen for boliger og erhvervslokaler. For boliger foreslås lejen fastsat efter disses indbyrdes værdi, hvilket svarer til den gældende bestemmelse. For erhvervslejemål indeholder den gældende lov ingen bestemmelser om lejefastsættelsen. De nærmere bestemmelser herom findes i boligministeriets cirkulære af 30. juli 1970 om de almennyttige boligselskabers økonomi m. v. Lejen forudsættes efter disse retningslinier fastsat til markedslejen, d.v.s. den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i ejendomme af samme alder i kvarteret eller kommunen.

Bestemmelsen i § 7, stk. 3, svarer til 1.67, § 18, stk. 4, idet det blot er fremhævet, at kommunalbestyrelsen ved lejegodkendelsen navnlig skal påse, at boligafdelingens lejeindtægter giver dækning for afdelingens driftsudgifter.

Efter den gældende lov skal lejeforhøjelser godkendes af kommunalbestyrelsen, hvis afgørelse kan indbringes for boligministeren. Sådan kommunal godkendelse kræves dog ikke i andelsboligselskaber. Beboerne har i disse selskaber gennem generalforsamling eller repræsentantskab selv indflydelse på ejendommens drift. I en rapport om dobbeltadministration, som blev afgivet i oktober 1973 af en arbejdsgruppe under boligministeriet, blev der peget på, at beboerne i boligaktieselskaber og selvejende byggevirksomheder ved bestemmelserne om valg af afdelingsbestyrelser efterhånden har fået en indflydelse i disse selskaber, som nærmer sig den, andelskaberne har i andelsboligselskaberne. Arbejdsgrup-