

## F. t. l. om boligbyggeri.

over midler, som kan anvendes hertil, indtil selskabet har modtaget indskud fra en ny lejer. Dispositionsfondens midler vil eventuelt kunne anvendes til sådanne midlertidige udlæg.

Der er i § 9, stk. 4, endvidere foreslået indsat en bestemmelse om, at et boligselskab kan nedsætte et beboerindskud, hvis dette, f.eks. som følge af indeksregulering, væsentligt overstiger beboerindskuddet for tilsvarende lejligheder i nyt byggeri. Denne bestemmelse tager sigte på gennem en tilpasning af beboerindskuddet i forhold til indskuddet i nyt byggeri at modvirke eventuelle udlejningsvanskeligheder i visse årgange byggerier. Det drejer sig navnlig om de byggerier, der er opført og finansieret inden for en lånegrænse på 94 pct. af ejendommens værdi, d.v.s. med et beboerindskud på 6 pct.

Lånegrænsen udgjorde efter boligstøtteloven af 1946 97 pct., men blev i 1955-loven (lov nr. 107 af 14. april 1955) reduceret til 94 pct. Først ved en ændring af boligbyggeriloven i 1972 (lov nr. 85 af 29. marts 1972) blev lånegrænsen igen forhøjet til 97 pct. Der er opført ca. 150.000 boliger med en lånegrænse på 94 pct.

Ved indeksregulering vil indskud i disse boliger komme til at udgøre betydelige beløb sammenlignet med indskuddet i nyopførte lejligheder, som vil udgøre omkring 6.000-7.000 kr. for en 80 m<sup>2</sup> lejlighed.

Denne udvikling kan befrygtes at hæmme udlejningen af de pågældende lejligheder, medmindre der sker en reduktion af indskuddet. Det er ikke givet, at indskuddet skal bringes helt på niveau med indskuddet i nybyggeriet. Andre forhold end indskuddets størrelse kan influere på udlejningen. Dette må imidlertid afgøres af boligselskabet efter en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

De nødvendige midler til nedbringelse af beboerindskuddene forudsættes tilvejebragt ved henlæggelser i de enkelte afdelinger eller stillet til rådighed for afdelingen af selskabets dispositionsfond.

*Til §§ 10 og 11.*

Disse bestemmelser er identiske med 1.67, § 14, stk. 2-5, og § 15.

*Til § 12.*

Efter 1.67, § 16, stk. 1, skal ledige lejligheder stilles til rådighed for boligsøgende, som efter deres husstandsstørrelse og -sammensætning har særligt behov for boliger af den pågældende art, og efter bestemmelsen har de boligsøgende fortrinsret, som enten kan opnå boligsikring, eller hvis husstandsindkomst ikke overstiger 52.000 kr. Denne indtægtsgrænse er i den foreslåede formulering slettet, men således at tildeling af ledige lejligheder skal ske

efter en vurdering af de lejlighedssøgendes økonomiske forhold samt deres husstandsstørrelse og -sammensætning.

Som baggrund for den foreslåede ændrede affattelse af bestemmelsen kan henvises til, at de ændrede forhold for udlejningen i det almennyttige nybyggeri har mindsket behovet for fortrinsrettigheder ved tildeling af nye lejligheder. Det er derimod afgørende at sikre, at boligsøgende med lave indkomster kan opnå bolig i det lidt ældre og billigere byggeri. Dette skulle være sikret ved den foreslåede formulering, hvorefter tildeling af lejligheder skal ske til boligsøgende, som efter deres økonomiske forhold samt deres husstandsstørrelse og -sammensætning har særligt behov for boliger af den pågældende art.

*Til § 13.*

§ 13, stk. 1, svarer til 1.67, § 13, stk. 3. Det er dog præciseret, at der vil kunne vælges afdelingsbestyrelser i selskabets afdelinger, uanset at der ikke i vedtægterne er optaget bestemmelser herom.

I stk. 2-4 er indføjet reglerne om beboernes ret til medindflydelse og medansvar (beboerselvstyre) ved driften af den afdeling, de bor i, gennem valg af afdelingsbestyrelse.

Ved indføjelser i selskabernes vedtægter i 1970, jfr. punkt 14 i boligministeriets cirkulære af 30. juli 1970 om organisation og udlejning af almennyttigt byggeri, blev der taget skridt til at gennemføre regler om beboerselvstyre i almennyttigt boligbyggeri. Ordningen blev gennemført efter anbefaling af Folketingets boligudvalg, jfr. udvalgets betænkning af 22. maj 1970 over bl. a. forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, se Folketingstidende 1969/70, tillæg B, spalte 2177. Ordningen giver boligtagerne i hver afdeling i et almennyttigt boligselskab adgang til at afholde afdelingsmøder og vælge afdelingsbestyrelse. Denne afdelingsbestyrelse har bl. a. vidtgående beføjelser med hensyn til afdelingens daglige drift, herunder vedrørende ordensregler, vedligeholdelse og gennemførelse af forbedringer.

Ved forslag til lov om ændring af lov om leje foreslås indføjet en bestemmelse om medindflydelse (beboerdemokrati) for lejerne i private udlejningsejendomme. Det foreslås på denne baggrund, at også lejernes ret til medindflydelse i almennyttige boligselskaber lovfæstes. Hovedlinierne for den gældende ordning er derfor optaget i lovforslaget. I lighed med ordningen i det private udlejningsbyggeri foreslås dog adgang til at lade afdelingsbestyrelsens beføjelser udøve af en lejerforeningsbestyrelse, såfremt et flertal af beboerne er tilsluttet foreningen, og såfremt denne kun har medlemmer, der bor i