

[Boligministeren]

Imidlertid har jeg da tillid til, at det snarest vil lykkes regeringen og folketinget at finde en løsning på problemerne for de økonomisk truede afdelinger, således at spørgsmålet ikke bliver aktuelt. Jeg kan i den forbindelse henvise til min besvarelse i folketinget i dag på spørgsmål nr. S 894.

Bilag

Notat om almennyttige boligtageres retsstilling efter tvangsauktion.

1. Hvis en almennyttig ejendom på tvangsauktion overtages af *et andet almennyttigt boligselskab*, kan ejendommen videreføres som en almennyttig afdeling, dog at eventuel løbende driftsstøtte i henhold til lov om boligbyggeri bortfalder, medmindre der skaffes særhjemmel til dens bevarelse.

2. Overtages ejendommen på tvangsauktionen af *en privat køber*, er de *nuværende* beboeres retsstilling usikker. I mangel af helt udtrykkelige bestemmelser herom i lovgivningen vil beboernes retsstilling bero på en nærmere fortolkning og en kombineret forståelse af lov om boligbyggeri, lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (hvor denne sidste lovgivning er gældende, idet det må tages i betragtning, at langt de fleste af de nødlidende afdelinger er beliggende i en kommune, hvor boligreguleringsloven gælder), og den endelige afgørelse af de mangfoldige tvivlsspørgsmål, der vil opstå, vil i givet fald henhøre under domstolene. Spørgsmålet om beboernes retsstilling efter en almennyttig boligafdelings overgang efter tvangsauktion til privat regie har ifølge de foreliggende oplysninger været aktuelt en enkelt gang (Vejle Amts Boligselskab i midten af 70'erne), men der er boligministeriet bekendt ikke fremkommet nogen (rets)sager i den forbindelse, og der foreligger i øvrigt ingen relevante domstolsafgørelser herom, som kendes i boligministeriet.

Boligstyrelsen skal bemærke, at den almennyttige ejendom efter tvangsauktion for så vidt er udgået af den almennyttige regie i den forstand, at løbende offentlig støtte (rentesikring, driftssikring, rente- og afdragsbidrag) bortfalder. Ejendommen er næppe heller længere omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lov om leje, § 2, stk. 1, hvorefter lejeloven ikke gælder, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden

lovgivning. For så vidt angår relationerne til boligreguleringslovens kapitler II-IV (huslejeregulering, vedligeholdelse, opretning, Grundejernes Investeringsfond, forbedringer) er lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets *indgåelse* ejes af et almennyttigt boligselskab, udtrykkeligt undtaget fra disse bestemmelser, der således ikke omfatter de nuværende beboere, men alene træder i kraft ved genudlejning for så vidt angår de afdelinger, der er beliggende i en kommune, hvor boligreguleringsloven gælder, jfr. denne lovs § 4, stk. 2.

Det er næppe muligt med sikkerhed at forudsige, hvilke resultater domstolene i givet fald ville komme til i de mangfoldige tvivlsspørgsmål.

Om den *fremtidige lejefastsættelse* kan det næppe helt udelukkes som en tænkelig mulighed, at domstolene ikke alene i de uregulerede, men også i de regulerede områder vil anse, at denne vil være afhængig af et frit skøn over det lejedes værdi – for så vidt angår de regulerede områder dog kun indtil boligreguleringslovens lejeberegningsregler træder i kraft for de enkelte lejemål ved disses genudlejning. Men boligstyrelsen må dog anse det for en måske mere nærliggende mulighed, at man *i tidsintervallet fra tvangsauktionen, og indtil genudlejning sker*, inden for de områder, der indtil genudlejningen er undtaget fra boligreguleringslovens forannævnte bestemmelser, fortsat anvender de dertil svarende bestemmelser i lov om boligbyggeri. Dette vil for så vidt angår lejefastsættelsen indebære, at lejen fortsat i de kommuner, hvor boligreguleringsloven gælder, skal dække de faktiske totale driftsomkostninger. Om disse efter tvangsauktionen vil blive større eller mindre end hidtil, må anses som helt usikkert i de enkelte tilfælde, afhængigt af omfanget af en bortfaldet løbende driftsstøtte og omfanget af de prioriteter, der bortfalder som udækkede ved auktionen. Hvorvidt lejen efter auktionen skal være større eller mindre end hidtil, er således bl.a. afhængigt af, om lejen kan dække de faktiske driftsomkostninger efter auktionen.

For så vidt angår *lejeforhøjelser efter gennemførelse af forbedringer* er forholdet, at den ubetingede ret, almennyttige boligtagere i modsætning til lejere i privat regie har til at få gennemført eller forhindre gennemførelse af forbedringer, ud fra de samme betragtning-