

- at lejerne dog kan fastsætte en bagatelgrænse, inden for hvilken ejeren kan hæve fra kontoen uden forudgående godkendelse,
- at beboerrepræsentanterne (eller de tre lejer-valgte repræsentanter) skal kunne sikre, at de nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføres inden for rammerne af midlerne på kontoen. I normale tilfælde vil der ikke være grund til, at ejeren skal kunne bremse sådanne arbejder, men såfremt ejeren finder, at arbejderne er uforsvarlige, vil føre til skader på ejendommen eller ligger uden for rammerne for budgettet, skal ejeren inden for en bestemt frist kunne indbringe sagen for huslejenævnet (eller boligretten), der så bestemmer, om arbejdet skal udføres. Ingen lejer skal kunne gøres personligt ansvarlig for dispositioner vedrørende kontoen.

Ad punkt c)

I forbindelse med dette punkt skal det afklares, i hvilket omfang det vil være muligt også at sikre, at de af lejerne til forbedringer indbetalte og hensatte penge overføres til kontoen ved dennes oprettelse. Det skal naturligvis ske i det omfang, det er muligt, men det må erkendes, at det vanskeliggøres af den manglende regnskabspligt på dette område.

Ad punkt d)

Udlejerner har i årevis kunnet skovle disse renteindtægter til sig. Der kan ikke argumenteres for, at lejerne fortsat skulle forære disse penge væk.

Ad punkt e)

Sigtet med forslaget er at sikre vedligeholdelsen, og dette fremmes jo ikke derved, at indgrebet bare medfører, at ejeren går fallit og ejendommen eventuelt ryger på tvangsauktion. Dette er ingen løsning for lejerne. Derfor foreslås en ordning, hvorefter ejeren kan komme ud af en falleret ejendom ved at få udbetalt et beløb for ejendommen, som svarer til dens forretningsmæssige værdi for ejeren i henhold til de hidtidige bestemmelser om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven. Der kan dog fradrages for mangler, manglende hensættelser m.v. Ejeren må så søge gennem denne betaling at klare sine forpligtelser.

Såfremt det skønnes påkrævet, kunne der overvejes en egentlig gældssaneringsmodel for visse grupper af ejere, men problemet med en sådan ordning vil være at sikre, at den ikke kommer spekulanter til gode.

Efter VS' opfattelse bør i øvrigt den lovsikrede profit – det såkaldte kapitalafkast – afskaffes gen-

nem en ændring af boligreguleringsloven, der samtidig i sin fulde udstrækning skal gøres gældende i hele landet. Der henvises til de samtidig hermed fremsatte lovforslag herom (L 63 og L 68).

Derfor bør de ovennævnte overtagelsesbetingelser kun opfattes som et tilbud på tidspunktet for oprettelsen af den spærrede konto.

Ad punkt f)

Forslagets punkt f) har et dobbelt formål, dels at sikre ejendommens overgang til en almennyttig andelsboligforening, dels at gennemføre en ordning, således at lejerne ikke kommer til at betale for en genopretning af dårligt vedligeholdte ejendomme, hvis vedligeholdelse lejerne jo har betalt én gang. Principielt påhviler disse udgifter jo den tidligere ejer, men i dette tilfælde drejer det sig jo netop om en situation, hvor man har opgivet at få pengene ud af ejeren, og hvor det derfor gennem dannelsen af en almennyttig andelsboligforening gøres muligt at yde offentlig støtte til genopretningen, uden at denne kan kapitalises af private ejere.

En driftssikringsordning kunne udformes således, at disse fra starten »kriseramte« almennyttige byggerier får tildelt en særlig genopretningsdriftssikring, der muliggør, at den nye boligafdeling i de første år vil kunne køre med ekstraordinært store vedligeholdelsesbudgetter, som så mindskes i takt med aftrapningen og i takt med, at vedligeholdelsesniveauet bringes i orden.

Kommunen bør friholdes for bidrag til denne driftssikring.

Ad punkt g)

De beløb, lejerne har indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, skal kastes ud i vedligeholdelsesarbejder nu under lejernes kontrol. Lejerne skal også i forhold til denne fond have den fulde råderet over deres egne vedligeholdelsesmidler, og dette gøres bedst ved, at pengene simpelt hen føres over på ejendommens spærrede konto. Det skulle dermed også være muligt at fjerne boligreguleringslovens bestemmelser om Grundejernes Investeringsfond (idet det naturligvis ville være en frivillig sag for grundejerne, om de for egne midler ville opretholde en sådan fond). Forslaget ville endvidere have den gavnlige virkning, at vi så slap af med en af samfundets alt for mange store kapitalconcentrationer.

Afsluttende bemærkninger vedrørende forslaget