

gangspunkt, så vidt muligt ske for en tidsbegrænset periode, idet afgørelsen dog vil afhænge af den konkrete situation. De pågældende boliger skal ved ledighed igen lejes ud til den berettigede personkreds, hvis det er muligt, da boligerne ikke af denne årsag mister deres mærkning.

– Hvis det konstateres, at der generelt ikke er efterspørgsel efter almene ungdoms- eller ældreboliger fra den berettigede personkreds, kan kommunen beslutte, at boligerne skal udlejes af den almene boligorganisation til andre boligsøgende. Udlejningen vil i disse tilfælde ske uden tidsbegrænsning. Kommunen kan dog til enhver tid beslutte, at boligerne ved ledighed igen skal udlejes enten efter anvisningsret eller efter særlige kriterier. Endelig kan kommunalbestyrelsen beslutte, at boligerne fremover skal mærkes som almene familieboliger, almene ungdomsboliger eller almene ældreboliger.

Det bemærkes, at hvis en nybygget almen ungdomsbolig udlejes til andre end den berettigede personkreds, bortfalder det særlige ungdomsboligbidrag til den pågældende bolig i lejeperioden.

Som en følge af harmoniseringsbestræbelserne foreslås det endeligt, at der indføres kommunal garanti (med 100 pct. statsrefusion) i forbindelse med udlejning til flytninge i almene ungdomsboliger, i lighed med de gældende regler for almennyttige boliger.

For de selvejende ungdoms- og ældreboliginstitutioner, der ikke omdannes til en almen boligorganisation, jf. nedenfor, vil der fortsat ikke kunne ske udlejning til andre end målgruppen, med mindre det sker for at imødegå væsentlige udlejningsvanskeligheder.

### *III. Omdannelse af eksisterende støttet byggeri samt nye ombygningsregler*

For det eksisterende byggeri indebærer forslaget, at der pr. 1. januar 1997 sker en automatisk omdannelse af samtlige almennyttige boliger (herunder almennyttige ungdomsboliger, almennyttige ældreboliger og almennyttige lette kollektivboliger), ligesom det foreslås, at kommunale og amtskommunale ældreboliger automatisk omdannes til kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

Endvidere åbnes der mulighed for frivillig omdannelse af selvejende ældre- og ungdomsboliginstitutioner samt selvejende lette kollektivboliginstitutioner.

Baggrunden for, at der ikke foreslås en automatisk omdannelse af de selvejende institutioner er bl.a., at der ville være en række ejendomsretlige problemer forbundet hermed. Dette vurderes ikke at være tilfældet, for så vidt angår de almennyttige boligselska-

ber, idet den almene boligorganisations form ligger meget tæt på den måde, de almennyttige boligselskaber i dag er organiseret på, ligesom den almene boligorganisations formål er det samme som de almennyttige selskabers. Endvidere videreføres de nuværende principper om beboerflertal, jf. pkt. IV.

Der eksisterer også i dag en mulighed for, at de selvejende institutioner kan omdannes til en afdeling under et almennyttigt boligselskab, uden at der samtidig skal ske indfrielse af indestående belåning, ligesom den løbende direkte støtte i disse tilfælde fortsætter. Med forslaget åbnes der mulighed for, at den frivillige omdannelse til en almen boligorganisation på tilsvarende måde kan ske uden ændringer i belåningen og støtteforholdene.

Ved omdannelse til en almen boligorganisation bliver de pågældende boliger som udgangspunkt omfattet af de regler, som gælder for almene boliger. Grundtanken er således, at der kommer til at gælde fuldstændigt ens regler for alle almene boliger, uanset om de er etableret ved nybyggeri/ombygning eller er omdannet fra selvejende institutioner.

De omdannede selvejende institutioner vurderes at kunne opnå en række fordele ved en frivillig omdannelse til en almen boligorganisation og hermed ved sammenlægning til større enheder. Det må bl.a. antages, at en (større) almen boligorganisation ikke vil være så økonomisk sårbar som de selvejende institutioner, og at der vil kunne sikres en rationel drift. I det omfang, en institution bliver omdannet til en afdeling under en eksisterende boligorganisation, eller flere institutioner fælles lader sig omdanne til én boligorganisation, vil institutionerne videre kunne opnå fordelen af støtte fra den fælles dispositionsfond.

Endelig vil det som et meget væsentligt punkt gælde, at institutionerne ved en omdannelse bliver omfattet af Boligselskabernes Landsbyggefonds virke (der pr. 1. januar 1997 foreslås omdannet til Landsbyggefondens, jf. pkt. V), og således får mulighed for at modtage støtte herfra. Det skal dog bemærkes, at uanset at samtlige almene boligorganisationer – såvel nyopførte som eksisterende boligtyper, der organiseres til en almen boligorganisation – i princippet må anses for at være omfattet af Landsbyggefondens virke, medfører det ikke en automatisk forpligtelse for Landsbyggefondens til at yde støtte i forbindelse med økonomiske vanskeligheder. En sådan forpligtelse ville kunne medføre, at fondens mulighed for at yde økonomisk støtte blev fuldstændig »drænet« af enkelte meget dårligt funderede nytillkomne boligorganisationer. Landsbyggefondens vil som udgangspunkt som forudsætning for at yde støtte stille krav om, at der i forbindelse med omdannel-