

*Til § 116*

I overensstemmelse med gældende praksis foreslås præciseret, at det er den enkelte andelsboligfor- enings vedtægter, der fastlægger den nærmere pro- cedure, som skal følges, når der skal træffes beslut- ning om gennemførelse af boligforbedring.

Hvorvidt beslutningen skal træffes af bestyrelsen/ generalforsamlingen, og om der kræves simpelt/kva- lificeret flertal til gennemførelse af beslutningen, af- hænger således altid af den enkelte andelsboligfor- enings vedtægter.

*Til § 117*

Der henvises til bemærkningerne til § 103 vedrø- rende den kommunale sagsbehandling samt mind- stebeløbet for udbetaling af tilskud. Bestemmelsen svarer i øvrigt til den gældende lovs § 13.

*Til § 118*

I overensstemmelse med gældende praksis fore- slås fastsat, at der alene kan træffes beslutning om gennemførelse af boligforbedring efter lovens regler for andelsboliger i de andelsboliger, der er beboet af en andelshaver, eller som er »fremlejet«.

I andelsboliger, der bebos af de lejere, der i for- bindelse med oprettelsen af andelsboligforeningen ikke ønskede at blive andelshavere (»resteje-dommen«), skal gennemførelsen af boligforbedringen så- ledes ske i overensstemmelse med reglerne for priva- te udlejningsejendomme.

Erhvervsenheder eller andelsboliger udlejet til erh- hverv er ikke omfattet af bestemmelserne i kapitel 5.

*Til § 119*

I overensstemmelse med gældende praksis fore- slås fastsat i loven, at andelsboligforeningen forin- den, der træffes beslutning om gennemførelse af bo- ligforbedring, kan reservere en plads på investe- ringsrammen.

*Til § 120*

De foreslåede bestemmelser i stk. 1-2 svarer til den gældende lovs § 13 b.

Såfremt det efter et meddelt tilsagn om tilskud vis- er sig, at udgifterne til de forbedringsarbejder, der er omfattet af tilsagnet, overstiger det tidligere med- delte tilsagn, kan der i følge forslaget's stk. 3 senest i forbindelse med ansøgning om udbetaling af tilskud ansøges om supplerende tilsagn om tilskud. Det er en betingelse for at opnå supplerende tilsagn om til- skud, at der er tale om nøjagtig de samme arbejder,

som er omfattet af det tidligere meddelte tilsagn om tilskud. Er der tale om nye arbejder, skal der ansøges om et helt nyt tilsagn om tilskud i overensstemmelse med de herom gældende regler. Forslaget svarer til gældende praksis.

*Til § 121*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 13 c.

*Til § 122*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 13 d, stk. 1-5. Den gældende lovs § 13 d, stk. 6-9 foreslås overført til § 197, stk. 2-5.

*Til § 123*

Det foreslås, at bemyndigelsesbestemmelserne i den gældende lovs § 2, stk. 3, § 4 b, stk. 3, § 6 a, stk. 5, § 10 og § 13, stk. 5 samles.

Det er hensigten, at maksimum for vedligeholdel- sesandelen i det samlede projekt skal fastsættes til 20 pct.

Fastsættelsen af et maksimum for den samlede til- ladte vedligeholdelsesandel i projektet sker med henblik på at undgå en situation, hvor lejerne i større omfang kommer »til at betale 2 gange« for et arbej- de, der har egentlig vedligeholdelseskarakter.

For de mest almindelige forekommende arbejder, f.eks. udskiftning af vinduer med ét lag glas til ter- moruder, findes der standardiserede fradrag for (sparet fremtidig) vedligeholdelse.

Størrelsen af vedligeholdelsesandelen ved ikke al- mindeligt forekommende arbejder kan derimod ikke på tilsvarende måde fastsættes ved hjælp af standar- diserede fradrag. Her skal størrelsen fastsættes på grundlag af en konkret vurdering.

Der vil samtidig i lejelovgivningen blive foreslået en mulighed for, at udlejer og kommunen kan få en afgørelse af vedligeholdelsesandelen i et projekt i husleje- eller byfornyelsesnævnet efter tilsvarende principper som ved nævnets forhåndsafgørelse af en forbedringslejerforhøjelse i lejelovgivningen.

For udlejers vedkommende skal dette ses i lyset af, at en overskridelse af den tilladte vedligeholdelse- sandel vil få den konsekvens, at der ikke kan opkræ- ves en lejerforhøjelse for overskridelsen.

For kommunen gælder, at den i forbindelse med vurderingen af de lejemæssige konsekvenser – både efter aftalt boligforbedring og lejelovgivningen – in- den aftalen indgås, ligeledes kan have behov for at få husleje- eller byfornyelsesnævnets vurdering af ved- ligeholdelsesandelens størrelse.