

Til nr. 2 og 3

Ved § 143 c, stk. 2, er det foreslået, at medejerindskuddet i eksisterende boliger kan anvendes til finansiering af forbedringer i det lejede eller arbejder i afdelingen eller til nedbringelse af eksisterende lån eller indbetales til dispositionsfonden. Ved § 143 e er foreslået, at medejerens leje i alle tilfælde nedsættes med samme procentsats. Denne ordning indebærer, at der kan fremkomme overskud i afdelingen, hvis medejerens samlede lejebetaling overstiger udgifterne til finansiering heraf i en periode. Omvendt kan der, når forbedringsforhøjelsen er udløbet, opstå underskud som følge af den fortsatte reduktion af lejen for medejereren. Det foreslås, at sådanne overskud indbetales til dispositionsfonden, og at underskud tilsvarende dækkes af fonden, jf. den foreslåede § 20, stk. 1, nr. 9, og stk. 2, 2. pkt. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger, pkt. 6.

I § 143 i, 1. pkt., foreslås, at udbetaling af medejerindskud ved en medejerers fraflytning sker fra dispositionsfonden. Tilsvarende foreslås i § 143 i og § 20, stk. 1, nr. 10, at den nye medejerers medejerindskud indbetales til dispositionsfonden, således at de løbende indbetalinger og udbetalinger af medejerindskud sker via boligorganisationens dispositionsfond.

Kan en medejerbolig i en periode ikke udlejes som medejerbolig med det fastsatte indskud eller som medejerbolig overhovedet, har dispositionsfonden således et udlæg. Udlægget vil svare til den nedsættelse af det til enhver tid værende indekserede og afskrevne medejerindskud for boligen, der har været nødvendigt for boligens udlejning, jf. § 143 i, stk. 3 og 4. Til delvis forrentning heraf indbetales den merleje, som lejereren af boligen betaler enten i forhold til det nedsatte indskud eller – hvis der ikke er betalt indskud – til lejen på almindelige familiebologvilkår i forhold til, hvad lejen af boligen ville være som medejerbolig.

Ved den foreslåede ændring af § 20, stk. 2, fastsættes, at dispositionsfonden bærer det tab, der herved opstår, hvis en medejerbolig ikke ved ledighed kan genudlejes som medejerbolig, idet merlejen ikke fuldt ud dækker forrentningen af dispositionsfondens udlæg.

Boligorganisationen bærer endvidere efter § 143 h risikoen for tab, hvis det bliver nødvendigt at indfri en garanti for en medejerers lån til finansiering af medejerindskuddet og medejereren ikke kan dække boligorganisationens udgifter hertil. Det foreslås fastsat i lovens § 20, stk. 2, at udgifter til dækning af sådanne tab afholdes af dispositionsfonden.

Til nr. 4

Efter § 21 indgår opsparing ved afdrag m.v. på prioritetsgæld i byggefonden. Det foreslås, at nedbringelse af prioritetsgæld i afdelingen, der finansieres af medejerindskud, ikke indgår i byggefonden, idet opsparingen modsvares af medejerens tilgodehavende.

Til nr. 5 og 6

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen ikke skal godkende en afhændelse af en almen boligorganisations ejendom, der består af støttede eller ustøttede private andelsboliger. Forslaget er begrundet med, at det følger af § 160 b, stk. 5, og § 160 n, stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn til personer, institutioner, selskaber (boligorganisationer) og fonde, som påtager sig at etablere andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening. Idet tilsagnet dermed indebærer, at der efterfølgende skal ske en overdragelse, er der ikke behov for en selvstændig godkendelse heraf. Som en konsekvens heraf foreslås det endvidere, at økonomi- og erhvervsministeren kun skal godkende en afhændelse af almene boliger.

Til nr. 7

*Ad den foreslåede § 37 a*

Der har udviklet sig en forbedringspraksis – kaldet den individuelle kollektive råderet – hvorefter afdelingsmødet beslutter, at de lejere, som ønsker det, kan få forbedret deres bolig, f.eks. med nyt køkken eller badeværelse. Boligorganisationen står for både udførelsen af arbejderne og finansieringen heraf. De lejere, som vælger at være omfattet af forbedringen, betaler den heraf følgende lejeforhøjelse. Optages f.eks. et 10-årigt lån, løber lejeforhøjelsen i 10 år.

Denne model er ikke udtrykkeligt beskrevet i de gældende regler, hvorfor det nu foreslås at præcisere reglerne om afdelingsmødets kompetence, således at det klart kommer til at fremgå, at afdelingsmødet kan beslutte at lade boligorganisationen forbedre det lejede (det vil sige både selve boligen og evt. udenomsfaciliteter) for de lejere, som måtte ønske det. Som led i en sådan forbedring kan udføres nødvendige skille- vægsarbejder.

Sådanne arbejder forudsættes finansieret med de billigst mulige lån, enten realkreditlån, lån i et pengeinstitut eller lån fra dispositionsfonden.

Hvis der som ovenfor nævnt optages et 10-årigt lån til finansiering af forbedringen, bortfalder lejeforhøjelsen efter de 10 år, da der ikke må opkræves større leje end svarende til den pågældende afdelings udgifter. Dette forhold kan give anledning til et vist admi-