

F. t. l. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Til nr. 2

Efter gældende regler skal afhændelse af en almen boligorganisations ejendom godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis ejendommen omfatter boliger, skal afhændelse tillige godkendes af økonomi- og erhvervsministeren, medmindre afhændelsen sker inden for samme organisation eller til en anden boligorganisation. Afhændelsen skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Ved salg til lejerne efter det foreslåede kapitel 5 a, jf. § 1, nr. 7, sker salget efter bestemmelserne i dette kapitel. Dette indebærer, at forsøget godkendes af økonomi- og erhvervsministeren og i øvrigt tilrettelægges af kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen med afdelingens tilslutning. Det enkelte salg skal imidlertid ikke godkendes.

Det foreslås derfor, at de gældende regler om, at afhændelse af boligorganisationens boliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen og økonomi- og erhvervsministeren, ikke finder anvendelse ved salg efter det foreslåede kapitel 5 a. Som konsekvens heraf skal der heller ikke stilles krav om, at anmeldelse til tinglysning af et salgsdokument vedrørende disse boliger ledsages af et samtykke fra kommunalbestyrelsen og økonomi- og erhvervsministeren.

Det foreslås desuden, at de gældende regler om fastsættelse af overdragelsessummen ikke finder anvendelse ved salg efter det foreslåede kapitel 5 a. Efter den foreslåede § 75 n skal salgssummen i stedet fastsættes af 1 eller 2 ejendomsmæglere, som er valuarer, jf. nærmere bemærkningerne hertil.

De hidtil gældende regler vil fortsat finde anvendelse ved salg i andre situationer end efter det foreslåede kapitel 5 a, f.eks. hvis der sælges boliger med henblik på omdannelse til erhvervsareal.

Til nr. 3

Efter gældende regler kan væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Er den almene boligorganisations ejendom omfattet af en ejerforening, f.eks. som følge af salg efter det foreslåede kapitel 5 a, jf. § 1, nr. 7, vil beslutninger vedrørende den fælles ejendom blive truffet på ejerforeningens generalforsamling, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger, pkt. 6 om organisering af den fælles ejendom. Beslutning herom kan altså ikke træffes af den almene boligorganisation/afdeling alene. Boligorganisationen må i stedet fremsætte forslag

om gennemførelse af arbejderne på generalforsamlingen, ligesom de øvrige ejere i ejerforeningen kan fremsætte forslag herom. Beslutningen træffes herefter på generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægterne. Ejerforeningen er en privat forening, som ikke er omfattet af kommunalt tilsyn.

For at sikre at kommunalbestyrelsen kan udøve sin tilsynsforpligtelse i relation til boligorganisationen i det omfang, det er i overensstemmelse med ejerforeningsstrukturen, foreslås det, at boligorganisationens bestyrelse kun kan stemme for forslag om væsentlig forandring på ejerforeningens generalforsamling, hvis kommunalbestyrelsen forudgående har godkendt forandringen. Dette gælder, uanset om det er boligorganisationen/afdelingen eller andre ejere, der har fremsat forslaget. Dermed får kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed mulighed for at få indflydelse på boligorganisationens handlinger på ejerforeningens generalforsamling, men ikke direkte på generalforsamlingens beslutninger.

Er boligorganisationen i mindretal i ejerforeningen, kan det forekomme, at der træffes beslutning om væsentlig forandring, selvom boligorganisationen er imod. I en sådan situation vil forandringen blive gennemført, selvom kommunalbestyrelsen ikke kan godkende forandringen for boligorganisationens vedkommende.

Til nr. 4

Efter gældende regler i § 28, stk. 3 og 4, indberettes salg af boligorganisationens ejendom til Økonomistyrelsen, som afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på lån. Det foreslås, at disse regler ikke finder anvendelse ved salg efter det foreslåede kapitel 5 a, jf. § 1, nr. 7.

Ved salg efter det foreslåede kapitel 5 a skal indestående lån således indføres forholdsmaæssigt efter nærmere regler; der fastsættes af økonomi- og erhvervsministeren, jf. nærmere den foreslåede § 75 q. Boligorganisationen opgør behovet for indfrielse, herunder hvilke lån der skal indfries, og Økonomistyrelsen godkender indfrielsen. Støtten til den indfrie del af lånene bortfalder, og meddelte statsgarantier, kommunale garantier og regarantier vedstås uden yderligere påtegning.

Det foreslås dog, at § 28, stk. 4, finder anvendelse for salgsprovenu, som udbetales i forbindelse med salg af fællesareal efter den foreslåede § 75 m, stk. 3, sidste pkt., jf. § 1, nr. 7, fra en grundejerforening, som