

Dispositionsfondens er fælles for alle boligorganisationens afdelinger, da den er opbygget af midler fra de enkelte afdelinger. Et eventuelt salgsprovenu skal indbetales til dispositionsfondens. Man skal dog være opmærksom på, at det ikke er selve salgssummen, som indbetales til dispositionsfondens, idet indtægten først skal dække omkostningerne ved salget, og dernæst skal den anvendes til ekstraordinært afdrag på afdelingens lån. Kun i det omfang, der herefter er et overskud, skal det indbetales til dispositionsfondens. At et sådant overskud skal indbetales til fondens er begrundet i, at der ikke skal genereres overskud i den enkelte afdeling, idet der skal være balance mellem afdelingens driftsudgifter og lejeindtægterne. I den forbindelse bemærkes, at også evt. overskud på boligorganisationens drift og afdelingernes drift i et vist omfang skal indbetales til dispositionsfondens.

Spørgsmål 22:

Kan afdelingsmødet beslutte, at beslutning om salg skal godkendes af en efterfølgende urafstemning, før den træder i kraft?

Svar:

På afdelingsmødet træffes beslutninger som udgangspunkt ved afstemning blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.

Et flertal på afdelingsmødet kan dog beslutte, at den endelige afgørelse af et forslag, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere. I situationer, hvor loven giver en særlig mindretalsbeskyttelse, kan et mindretal dog kræve urafstemning.

Urafstemningen er den endelige og bindende afgørelse.

Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde (budgetmøde).

Disse regler gælder naturligvis også ved afdelingsmødets behandling af et forslag om, at lejere skal kunne købe deres egen almene bolig.

Spørgsmål 23:

Kan ministeren svare på, om en sag, hvor en ejer klager over en lejer, kan indbringes for beboerklagenævnet? Ligeledes bedes ministeren

svare på, om klager over en ejer fra enten en lejer eller en ejer kan indbringes for beboerklagenævnet eller skal bringes for en domstol eller afgøres ved voldgift.

Svar:

Indledningsvis bemærkes, at jeg forudsætter, at der med »ejer« enten menes en lejer, som har købt sin bolig, eller en person udefra, som har købt en bolig.

Jeg kan oplyse, at klager over lejere skal rettes til boligorganisationen, som herefter beslutter, hvordan der skal reageres på klagen. Det er således boligorganisationen, som i givet fald indbringer sagen for beboerklagenævnet.

Klager over ejere kan ikke indbringes for beboerklagenævnet. Dette navn er nedsat efter den almene lejelov, og nævnet tager (kun) stilling til tvister mellem udlejeren, som her vil være en almen boligorganisation, og lejerne.

Hvis en ejer overtræder husordenen, kan ejerforeningen henstille til den pågældende at ændre adfærd. Har en sådan henstilling ikke den ønskede effekt, kan ejerforeningen, hvis ejeren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, pålægge ejeren at fraflytte lejligheden med passende varsel. Fraflytter ejeren ikke, kan ejerforeningen anlægge en sag ved domstolene.

I øvrigt er det muligt i ejerforeningens vedtægter at fastsætte bestemmelser om, at alle eller visse arter af tvister mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne og mellem ejerne indbyrdes skal afgøres ved voldgift. Der kan dog forekomme tvister om spørgsmål af så afgørende betydning for den enkelte ejer, at dennes normale adgang til at få spørgsmålet prøvet ved domstolene ikke bør kunne fratages ham ved en sådan voldgiftsbestemmelse. Her kan som eksempel nævnes krav om fraflytning. Det vil sige, at en ejer formentlig altid vil kunne indbringe spørgsmålet om kravets berettigelse for domstolene.

Spørgsmål 27:

Hvor adskiller et salg/køb sig fra en normal ejendomshandel, herunder i relation til 6-dagesfortrydelsesretten, tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring?