

Der foreligger kun en sparsom praksis vedrørende en ejerforenings krav om fraflytning, hvorfor det ikke er muligt generelt at oplyse, om husdyrhold i strid med husordenen kan berettigge ejerforeningen til at forlange fraflytning. Det er imidlertid givet, at der skal være tale om en alvorlig misligholdelse.

For fuldstændighedens skyld bemærkes, at ejerforeningen »kun« kan forlange, at den pågældende ejer fraflytter sin ejerlejlighed – ikke at ejeren sælger den.

Spørgsmål 50:

Hvad sker der, hvis ejerforeningen stemmer et arbejde ned, som kommunalbestyrelsen har pålagt boligorganisationen at gennemføre i medfør af lov om almene boliger?

Svar:

Beslutninger om arbejder, som vedrører ejernes fællesejendom, træffes af ejerforeningen. Meddeler kommunalbestyrelsen pålæg om iværksættelse af f.eks. vedligeholdelse af fællesejendom, sker iværksættelsen ved at boligorganisationen fremsætter forslag herom på ejerforeningens generalforsamling og søger at opnå fornødent flertal. Kan boligorganisationen ikke opnå flertal for forslaget, kan arbejdet ikke gennemføres.

Jeg vil pege på, at ejerne har en interesse i at fastholde og forbedre værdien af deres investering. Ejerne har derfor en økonomisk interesse i at sikre, at nødvendige vedligeholdelsesarbejder gennemføres. Men det kan naturligvis forekomme, at parterne har en forskellig opfattelse af, hvordan vedligeholdelse af fællesarealer bør gennemføres. I en sådan situation er det flertallet, der træffer beslutningen – sådan som situationen er i alle andre ejerforeninger, og svarende til de beboerdemokratiske vilkår i almene afdelinger.

Spørgsmål 55:

Kan ministeren oplyse, om der kan opstå indlåsning af købere af almene boliger i områder, hvor der er kort eller ingen venteliste til almene lejeboliger, idet potentielle købere kan opnå 30 pct. rabat i form af et stående rente- og afdragsfrit lån ved at flytte ind i en almen lejebolig for derefter at købe den, frem for at købe en tidligere solgt almen lejebolig?

Svar:

Indledningsvist vil jeg gerne understrege, at almene lejere, der køber deres bolig, efterfølgende er stillet nøjagtigt som alle andre boligejere. Hvis priserne efter overtagelsen stiger, vil den almene lejer således ligesom alle andre boligejere kunne videresælge boligen til en højere pris end købsprisen. Omvendt bærer den almene lejer også risikoen, hvis ejerboligpriserne i området efterfølgende er vigende. En købsinteresseret lejer bør naturligvis inddrage disse vilkår og risici i sin vurdering af, om vedkommende vil købe.

Risikoen for en indlåsnings effekt må formodes at være relativt begrænset. For det første er der tale om en 3-årig forsøgsordning, hvor der ikke kan sælges boliger udenfor de årlige salgsrunder og slet ikke efter 3 år.

For det andet må det antages, at en situation, hvor købsinteresserede generelt ser en mulighed i at lade sig skrive op på venteliste til ledige boliger i stedet for at købe en ejerbolig i ejendommen, hurtigt vil resultere i en længere venteliste, hvormed problemet løser sig selv.

Spørgsmål 60:

Vil ministeren uddybe, hvilke af de sædvanlige ejerbeføjelser der følger af, at den enkelte boligafdeling har skøde på ejendommen?

Spørgsmål 63:

Er ministeren enig i, at ejerbeføjelser i relation til fast ejendom i hovedsagen kan opdeles i retten til at sælge ejendommen, retten til at bruge ejendommen, retten til at pantsætte ejendommen og retten til at udleje ejendommen og indkassere lejeindtægter?

Svar:

Jeg vil tillade mig at besvare spørgsmål 60 og 63 samlet.

Jeg er enig i, at ejerbeføjelser i relation til fast ejendom i hovedsagen består af de nævnte beføjelser.

Herudover kan jeg oplyse, at nogle af de beføjelser, som i almindelighed tilkommer den, der er ejer af en ejendom, er tillagt den enkelte afdeling. Det er således afdelingen – som også anført i spørgsmålet – der har skøde på ejendommen. Afdelingen udgør en selvstændig økonomisk enhed, og det er afdelingen, der oppebærer lejeindtægterne. Hertil kommer, at ejendommen regn-