

*Spørgsmål 109:*

Vil ministeren redegøre for, hvordan det sikres, at den økonomiske risiko for de resterende lejere ikke øges i forbindelse med et salg, og vil ministeren inddrage den øgede økonomiske risiko for restlejerne i forhold til erhvervs/institutionslejemål og til fællesfaciliteter ved et salg af almene lejeboliger?

*Svar:*

Den økonomiske risiko for afdelingen knytter sig til det forhold, at der er færre lejere til at udrede et eventuelt fremtidigt tab. Er der tale om tab i form af lejeledighed, tab ved fraflytninger m.v., vil der være færre til at betale, men på den anden side vil der være tilsvarende færre muligheder for, at der ad den vej kan opstå tab. Lovforslagets mulighed for at sælge ledige boliger til tredjemand må endvidere forventes at begrænse risikoen for, at en afdeling påføres tab som følge af lejeledighed.

Med hensyn til erhvervsareal/institutionslejemål vil risikoen for, at den økonomiske risiko for den resterende afdeling øges, være helt afhængig af lokale forhold, herunder især af karakteren af de indgåede lejekontrakter, arealernes beskaffenhed og beliggenhed m.v. Erhvervs- og institutionsarealer udgør i dag en risiko for afdelingen, og det må i forbindelse med salget overvejes, om arealerne kan udstykkes i en selvstændig afdeling, idet der samtidig overføres en forholdsmæssig del af afdelingens belåning hertil. Hvis arealerne ikke kan overføres til en selvstændig afdeling i forbindelse med salget, vil risikoen således øges marginalt.

67 pct. af de almene afdelinger indeholder ren beboelse, 24 pct. indeholder under 10 pct. erhvervs-/institutionsareal, mens 5 pct. indeholder over 10 pct. Hertil kommer 4 pct. rene erhvervsafdelinger. Som det fremgår, er problemet dels af mindre omfang dels begrænset til relativt få afdelinger. Kommuner og boligorganisationer må overveje den eventuelle økonomiske risiko for afdelingen i forbindelse med tilrettelæggelsen af forsøget, ligesom lejerne må overveje risikoen i forbindelse med, at de træffer beslutning om salg.

Med hensyn til fællesfaciliteter udlægges disse som fællesarealer i ejerforeningen/grundejerforeningen. De nye ejere vil deltage i driften heraf efter fordelingstal, og et eventuelt tab vil

ligeledes blive fordelt efter fordelingstal. Afdelingen vil således have den samme risiko som før salget.

Med hensyn til de fremtidige kapitallydelser i afdelingen sker der en forholdsmæssig indfrielse af indestående lån, således at de fremtidige kapitallydelser i afdelingen bliver tilpasset de fremtidige reducerede lejeindtægter. Alt i alt er det således min opfattelse, at den økonomiske risiko for den resterende afdeling efter et salg kun øges marginalt.

*Spørgsmål 110:*

Vil ministeren redegøre for, om lejerne kan blive boende på uændrede vilkår i en afdeling, hvor der er solgt boliger, herunder bedes følgende vilkår inddraget i redegørelsen: ændrede administrationsudgifter, vilkårene for beboerdemokratiet, mulighederne for støtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med eventuelle byggeskader, hæftelse for ekstraudgifter ved tvangsauktioner i ejerforeningen, risiko i forbindelse med realkreditlån m.v., ejerforeningens beslutninger om moderniseringer, forbedringer, nye fællesfaciliteter m.v.

*Svar:*

Indledningsvis bemærkes, at udgangspunktet ved udarbejdelsen af den foreslåede model har været, at de lejere, som vælger ikke at købe deres bolig, skal kunne blive boende som almene lejere og dermed fortsat være omfattet af reglerne i den almene lejelov.

Det har også været udgangspunktet, at lejernes indflydelse på afdelingens forhold skal bevares.

Derfor sker der som udgangspunkt ingen ændringer i beboerdemokratiet i den enkelte afdeling. Inden for afdelingen og boligorganisationen vil de enkelte beslutningsniveauer således have de samme kompetencer og forpligtelser som hidtil.

Hvis afdelingen opdeles i ejerlejligheder, overføres ejendommens fælles anliggender imidlertid til ejerforeningen på samme måde som ved opdeling af andre ejendomme. Da det er boligorganisationens bestyrelse, der har det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingerne, er det bestyrelsen, som repræsenterer afdelingen i ejerforeningen. Afdelingen får dog mulighed for at få indflydelse på de fælles anliggender, idet afdelingen kan give bestyrelsen et mandat, såle-