

des at bestyrelsen generelt skal stemme i overensstemmelse med afdelingens beslutning. Er der uenighed mellem afdelingen og bestyrelsen om, hvordan der skal stemmes, afgøres tvisten af kommunalbestyrelsen.

Ændringen i forhold til den nugældende situation består i, at boligorganisationen/afdelingen ikke selvstændigt kan beslutte f.eks. at lægge et nyt tag på ejendommen. En sådan beslutning skal træffes af ejerforeningen, og her er det – som i andre demokratiske sammenhænge – flertallet, der har den afgørende indflydelse. Dette forhold betragter jeg ikke som et problem, idet jeg går ud fra, at alle ejerne både er interesserede i at holde ejendommen forsvarligt ved lige og at modernisere den i rimeligt omfang.

I den forbindelse bemærkes, at afdelingen naturligvis fortsat kan bestemme over de indre anliggender, f.eks. beslutte at modernisere afdelingens køkkener og badeværelser.

Der må forventes øgede udgifter i mindre omfang til administration som følge af salget, da administrationen bliver mere kompleks. Der kan bl.a. være tale om udgifter til afholdelse af ekstra afdelingsmøder inden ejerforeningens generalforsamling og udgifter til udarbejdelse af budget + regnskab i ejerforeningen. Afdelingen kompenseres imidlertid herfor via den andel af netto-provenuet (5 pct., dog mindst 3.000 kr. og højst 10.000 kr. pr. solgt bolig), som tilfalder ejerforeningen.

Afdelingens muligheder for at få støtte fra Landsbyggefonden berøres ikke af salget. Der henvises til min besvarelse af spørgsmål 14 (bilag 11).

For så vidt angår den situation, hvor en ejer misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, og hvor sagen ender med tvangsauktion, henvises til min besvarelse af spørgsmål 25 (bilag 11).

Ved salg af afdelingens boliger skal der ske forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån. Det vil sige, at lånene skal nedbringes i et sådant omfang, at der ikke sker stigninger for de tilbageværende lejere for så vidt angår den del af lejen, som medgår til betaling af ydelser på afdelingens lån. Det bemærkes, at der ikke kun skal ske (forholdsmæssig) indfrielse af de lån, som afdelingen p.t. afdrager på, men også af eventuelle lån, som først skal påbegyndes forrentet og

afdraget på et senere tidspunkt, f.eks. grundkaptallån.

Endelig kan jeg for så vidt angår husordensspørgsmål i ejerforeningen henviser til mine besvarelser af spørgsmål 4 (bilag 9), 23 (bilag 11), 48 (bilag 12) og 75 (bilag 18).

Spørgsmål 126:

Kan ministeren herved bekræfte, at en kommunalbestyrelses pålæg til en almen boligafdeling kan tilsidesættes af en generalforsamling i en ejerforening? I bekræftende fald, finder ministeren det ikke betænkeligt, at en folkevalgt kommunalbestyrelses velbegrundede krav på den måde kan tilsidesættes af en privat forening?

Svar:

Efter et salg, hvor der sker opdeling i ejerlejligheder, henhører beslutninger om fællesejendom under ejerforeningen.

Kommunalbestyrelsen har ikke tilsynsbeføjelser overfor ejerforeninger, og derfor kan kommunen ikke meddele pålæg om gennemførelse af arbejder, der henhører under ejerforeningen.

Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen derimod give boligorganisationen pålæg om at søge arbejder vedrørende fællesejendom gennemført i ejerforeningen ved at fremsætte forslag herom – og stemme for – de pågældende arbejder på ejerforeningens generalforsamling. Afstemning herom sker i øvrigt efter ejerforeningens vedtægter.

I lovforslaget er der lagt vægt på, at ejerforeninger i videst muligt omfang skal fungere som andre ejerforeninger, og det er efter min opfattelse i overensstemmelse hermed, at kommunalbestyrelsen ikke kan pålægge en privat ejerforening at gennemføre bestemte arbejder.

Spørgsmål 132:

Ad svaret på spm. 89, jf. L 182 – bilag 31

Ministeren præciserer i sit svar, at »det efter gældende regler er boligorganisationens øverste myndighed, der har kompetencen både til at beslutte at sælge en afdeling, herunder naturligvis en del af en afdeling«. Ministeren bedes bekræfte, at en del af en afdeling f.eks. kan være en enkelt bolig, og at det dermed er den øverste myndighed i boligorganisationen, der har kompetencen til eventuelt at sælge de enkelte boliger. Finder ministeren det i overensstemmelse med denne besvarelse, at lovforslaget om salg kan