

Til nr. 17

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 37 kan afdelingsmødet godkende, at der udføres arbejder i afdelingen, herunder forbedringsarbejder som f.eks. en køkkenmodernisering. Udgangspunktet er, at en sådan beslutning omfatter alle afdelingens boliger.

Der har imidlertid udviklet sig en praksis, hvorefter afdelingsmødets beslutning om at foretage en bestemt forbedring ikke nødvendigvis omfatter alle boligerne. Den nævnte praksis går ud på, at der træffes beslutning om, at de lejere, som ønsker det, kan få udført det pågældende arbejde, mens der intet foretages hos de lejere, som ikke ønsker forbedringen.

Det foreslås nu at indføre en udtrykkelig hjemmel til at udføre forbedringsarbejder på denne måde, ligesom der foreslås bestemmelser om afdelingsmødets mulighed for at fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig og om boligorganisationens godkendelse, således at der skabes klarhed over afdelingsmødets kompetence på dette område.

Det foreslås herefter, at det direkte kommer til at fremgå af loven, at afdelingsmødet kan beslutte at gennemføre bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske, jf. den foreslåede bestemmelse i § 37 b, stk. 1. Arbejderne vil på sædvanlig vis skulle finansieres af afdelingen – det vil sige, at det er afdelingen, som optager det nødvendige lån, mens det er boligorganisationen, som – ligeledes på sædvanlig vis - vil skulle forestå projektet. Heri ligger, at det er boligorganisationen, som sørger for, at arbejderne bliver udført, og som efterfølgende beregner og opkræver en lejerforhøjelse af de lejere, der vælger at benytte sig af ordningen.

Som det fremgår, er afdelingsmødets beslutning alene en principiel beslutning, der forudsættes efterfulgt af de enkelte lejeres beslutning om rent faktisk at benytte den pågældende mulighed.

Der skal være tale om forbedringsarbejder – det vil sige arbejder, som forøger det lejedes brugsværdi, f.eks. modernisering af køkken og badeværelse. Da skillevægsarbejder ikke er forbedringsarbejder, kan der ikke udføres skillevægsarbejder efter denne bestemmelse uden sammenhæng med forbedringsarbejder, men hvis der udføres skillevægsarbejder i forbindelse med en forbedring, vil udgiften til de pågældende arbejder indgå i anskaffelsessummen. Der skal endvidere være tale om arbejder i »det lejede«, hvorved forstås arbejder inde i selve boligen eller arbejder vedrørende eventuelle udenomsfaciliteter.

At afdelingsmødet kan beslutte, at der kan gennemføres »bestemte forbedringer« betyder, at der skal ta-

ges udtrykkelig stilling til, hvilke arbejder lejerne vil kunne kræve udført efter denne bestemmelse. Det forudsættes således, at der udarbejdes en liste over de vedtagne forbedringer.

Det foreslås endvidere i § 37 b, stk. 1, at arbejderne skal finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år. Sådanne lån kan f.eks. være realkreditlån eller lån fra afdelingens henlagte midler. Det er også muligt at låne i boligorganisationens dispositionsfond. Vælges lån med en løbetid på 20 år, vil lejerforhøjelsen komme til at løbe over 20 år, og de lejere, som bor i lejemålet i denne periode, vil komme til at betale den samme lejerforhøjelse.

Herudover foreslås, at afdelingsmødet skal kunne fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig. Heri ligger, at afdelingsmødet kan fastsætte maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste. Rammerne vil også kunne regulere, om den enkelte lejer frit skal kunne bestemme den præcise udformning af forbedringen, eller om der må vælges mellem et antal modeller, ligesom der vil kunne fastsættes bestemmelser om, at arbejderne kun vil blive udført et bestemt antal gange om året. Herved risikerer man ikke, at boligorganisationen skal udføre samme slags forbedring (i forskellige boliger) mange gange om året, hvilket ville være administrativt besværligt og omkostningskrævende.

For at sikre, at boligorganisationen, som har det overordnede ansvar for afdelingernes drift, får indflydelse på afdelingsmødets beslutninger, foreslås, at boligorganisationen skal godkende beslutningerne.

Det følger i øvrigt af de gældende regler i den almene lejelov (§ 10, stk. 3), at forbedringsforhøjelser, som overstiger 1 pct. af den gældende leje, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette indebærer, at boligorganisationen, inden den iværksætter en konkret forbedring, må forelægge sagen for kommunalbestyrelsen, således at der opnås sikkerhed for, at den efterfølgende lejerforhøjelse vil kunne godkendes.

Når afdelingsmødet træffer beslutning efter den omhandlede bestemmelse, vil afdelingsmødet også kunne bestemme, at ledige lejemål skal forbedres med de pågældende arbejder, således at der opkræves en højere leje af de nye lejere.

I stk. 2 foreslås at pålægge boligorganisationens bestyrelse at forelægge eventuelle tvister mellem organisationen og afdelingsmødet for kommunalbestyrelsen. Det bliver herefter kommunalbestyrelsen, som i denne situation får den endelige kompetence til bl.a. at afgøre, hvilke forbedringer lejerne vil kunne kræve gennemført efter denne bestemmelse. Hvis afdelingsmødet ikke sætter nærmere rammer for udnyttelsen af