

## F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

Omvendt kan opdeling af meget store afdelinger i visse tilfælde være hensigtsmæssig blandt andet for at styrke beboerdemokratiet i afdelingen. Der er i dag ikke formelle regler om opdeling af en afdeling i flere mindre afdelinger. Der vil ved bekendtgørelse blive gennemført en harmonisering, således at såvel sammenlægning som opdeling af afdelinger skal godkendes af de implicerede afdelinger.

Til nr. 17

Hovedreglen ved nybyggeri i lovens § 16 er, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på grunden. Det er endvidere fastsat i § 16, at en afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen.

Kravet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, kan dog fraviges ved på- og tilbygninger af boliger til eksisterende afdelinger, når matrikulær opdeling eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted. Kravet kan desuden fraviges ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, uanset om ejerlejlighedsopdeling er mulig eller ikke. De nævnte fravigelser kræver formelt ikke kommunalbestyrelsens godkendelse, men kommunalbestyrelsens godkendelse følger i praksis af, at det er kommunalbestyrelsen, der skal give støttetilsagn til de nye boliger, der tilføjes.

Kravet om, at boligerne skal organiseres i afdelinger, har til formål at sikre, at der er en økonomisk adskillelse mellem de enkelte afdelinger og mellem afdelingerne og boligorganisationen. En afdelings konkurs vil således ikke berøre øvrige afdelinger eller boligorganisationen.

Imidlertid er der eksempler på, at mindre byggeopgaver i en afdeling har skullet udskilles i en særlig afdeling, hvilket også har indebåret en matrikulær adskillelse i afdelingen. Efter endt byggesag er den oprindelige og den særlige afdeling sammenlagt, og der er også sket en matrikulær sammenlægning. Det er i mange tilfælde unødigt bureaukratisk og omkostningskrævende, og der bør derfor indføres mere pragmatiske regler, hvor en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdes med afdelingens og boligorganisationens økonomiske styrke.

På den baggrund foreslås det med den nye affattelse af § 16, stk. 2, at boligorganisationen ved mindre byggesager, hvor byggeriet er ukompliceret og af mindre, begrænset økonomisk omfang set i forhold til den

gamle afdeling kan beslutte at undlade at oprette en særlig afdeling for nybyggeriet.

Kommunalbestyrelsen skal efter forslaget godkende, at det pågældende byggeri gennemføres uden at blive udskilt i en særlig afdeling. Når byggeprojektet indeholder nye almene boliger, vil kommunalbestyrelsen skulle give støttetilsagn til disse nye boliger. I denne situation anses kravet om kommunalbestyrelsens godkendelse for opfyldt, når der er givet støttetilsagn. Indeholder byggeprojektet såvel nye almene boliger som andre arealer, forudsættes det, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af støttetilsagn tillige tager stilling til, om det samlede byggeri kan gennemføres uden at skulle udskilles i en særlig afdeling.

I tilfælde, hvor byggeprojektet ikke indeholder nye almene boliger, kan der ikke gives støtte til byggeriet, og det vil derfor være nødvendigt, at boligorganisationen særskilt indhenter kommunalbestyrelsens godkendelse af, at byggeriet gennemføres, uden at det udskilles som en særlig afdeling. Dette kan være tilfældet, hvor de nye arealer anvendes til udvidelse af eksisterende boliger eller til andet end boligformål.

Det forudsættes i alle tilfælde, at anskaffelsessummen for nybyggeriet betales via huslejen i de nybyggede boliger m.v. og således ikke udlignes med den øvrige afdeling. Dette svarer til de gældende regler for nyindrettede tagboliger eller boliger i nypåbyggede etager, hvor der ikke er foretaget opdeling i ejerlejligheder.

Den foreslåede nye affattelse af lovens § 16, stk. 2, medfører, at betingelserne for at foretage på- og tilbygninger, hvor der ikke kan ske ejerlejlighedsopdeling, og for at udvide ved indretning af tagetagen eller ved påbygning af nye etager uden opdeling i ejerlejligheder formelt bliver strengere. Det må imidlertid også med den gældende affattelse forudsættes, at på- og tilbygninger samt indretning af tagboliger eller påbygning af nye etager uden ejerlejlighedsopdeling kun sker, når dette efter en vurdering af risikoen i forhold til afdelingens og boligorganisationens økonomiske styrke skønnes forsvarligt. Der tilsigtes således ikke nogen realitetsændring i denne henseende.

Samtidig medfører den foreslåede affattelse, at mindre byggeprojekter, der ikke står i direkte fysisk forbindelse med den eksisterende bygning, i modsætning til i dag vil kunne gennemføres uden udmatrikulering eller ejerlejlighedsopdeling under de samme betingelser, som skal gælde for mindre på- og tilbygninger og for indretning af uudnyttede tagetager og påbygning af yderligere etager.