

efter beslutning truffet af øverste myndighed – at iværksætte arbejder og aktiviteter uden afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens samtykke.

Efter det foreslåede stk. 5, er det en betingelse for øverste myndigheds adgang til at iværksætte arbejder uden afdelingens samtykke, dels at iværksættelsen af disse arbejder og aktiviteter er nødvendig for at gøre boligerne og boligområdet tidssvarende og konkurrencedygtigt overfor en bred kreds af boligsøgende, dels at der ikke er tale om arbejder, der hovedsageligt består i modernisering af køkkener eller badeværelser.

Da lejerne har flertallet i samtlige besluttede organer i boligorganisationen, vil også disse beslutninger finde sted inden for beboerdemokratiets rammer. Det vil således ikke som efter de gældende regler være nødvendigt med et pålæg fra kommunalbestyrelsen. Forslaget rækker desuden videre end kommunalbestyrelsens adgang efter lovens § 41 til at påbyde arbejder iværksat, da forslaget giver mulighed for også at iværksætte aktiviteter, der ikke har karakter af arbejder, når disse aktiviteter tager sigte på at styrke områdets konkurrenceevne.

Det er ikke hensigten, at boligorganisationen som udgangspunkt kan tilsidesætte afdelingens ret til indflydelse. Kan afdelingens samtykke til de påtænkte arbejder og aktiviteter ikke opnås i første omgang, forudsættes det derfor, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse. Kun i tilfælde, hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, der efter øverste myndigheds vurdering er nødvendige for at fremtidssikre bebyggelsen, kan øverste myndighed beslutte at gennemføre disse uden afdelingens samtykke.

Med henblik på at give Indenrigs- og Socialministeriet mulighed for løbende at vurdere anvendelsen af den foreslåede bestemmelse foreslås det i stk. 6, at øverste myndigheds beslutning om at iværksætte arbejder eller aktiviteter uden afdelingens samtykke skal indberettes til Indenrigs- og Socialministeriet. Indberetningen skal sendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, der videregiver den til ministeriet. Det sikres derved, at også kommunalbestyrelsen bliver bekendt med den truffede beslutning. Det er forudsat, at indberetningen sker uden ugrundet ophold, efter at øverste myndighed har truffet beslutningen. Indberetningen skal indeholde en redegørelse for art og omfang af de arbejder og aktiviteter, der er besluttet gennemført uden afdelingens samtykke. Desuden skal indberetningen indeholde en redegørelse for baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødven-

digt at bringe bestemmelsen i anvendelse. Der skal i den forbindelse redegøres for de skridt, der har været taget med henblik på så vidt muligt at opnå afdelingens samtykke.

Indberetningen til Indenrigs- og Socialministeriet har alene til formål at sikre, at der opsamles erfaringer med hensyn til anvendelsen af bestemmelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at eventuelle tvister mellem øverste myndighed og afdelingens lejere om, hvorvidt betingelserne for at tage den foreslåede § 37, stk. 4, i anvendelse er opfyldt, kan indbringes for beboerklagenævnet efter § 101, stk. 1, nr. 1, og stk. 2 i almenlejeloven.

Lovens § 43 medfører, såvel i den gældende affattelse som i den affattelse, der er foreslået i § 1, nr. 44 og 45, at bl.a. lovens § 37 finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger og på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger. De foreslåede nye stk. 4-6 i § 37 vil således også komme til at gælde for disse boliger.

Til nr. 42

Efter de gældende regler i lovens § 37 b om afdelingsfinansierede forbedringsarbejder, som iværksættes på baggrund af et ønske fra de pågældende beboere, kan der alene optages annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år.

Lovens § 37 b, stk. 1, foreslås ændret, således at den maksimale lånetid for annuitetslånet ændres til 30 år. Formålet er at skabe større fleksibilitet og en bedre sammenhæng mellem forbedringsarbejdernes forventelige levetid og optagne låns levetid.

Til nr. 43

Ændringen er en konsekvens af forslaget i § 4, nr. 1. Ved den foreslåede ændring i § 4, nr. 1, ændres ejerlejlighedsloven, således at det bliver muligt at opdele almene ejendomme tilhørende almene boligorganisationer i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger på ejendommen enten som ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger. Ved den foreslåede ændring af almenboliglovens § 40 sikres det, at husordenen i en almen ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder som følge af etablering af tagboliger, fastsættes af ejerforeningen uanset ejerformen for tagboligerne.

Til nr. 44

Forslaget er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 39, der foreslås også at skulle gælde for kommunale og regionale almene ældreboliger.

Herudover indeholder forslaget til ny affattelse af lovens § 43, stk. 1, en præcisering af, at det i regionale ældreboliger ikke er kommunalbestyrelsen, men regi-