

sen således mulighed for at reagere over for dette i form af henstillinger og påbud og i yderste konsekvens indsættelse af en midlertidig forretningsfører etc.

Til nr. 100

Der er tale om en konsekvensændring som følge af forslaget § 1, nr. 98. Det foreslås, at reglerne om styringsdialog ikke skal gælde for ungdoms- og ældreboliger, der ejes af selvejende institutioner.

Der vil senere – i lyset af erfaringerne med de nye regler – blive taget stilling til om, og i bekræftende fald i hvilket omfang, reglerne om styringsdialog også skal finde anvendelse på disse institutioner, jf. afsnit 2.1.2.8. i de almindelige bemærkninger. Indtil videre føres tilsynet med disse institutioner derfor på grundlag af det gældende regelsæt.

Til § 2

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring, som følge af, at beboerbetalingen på totaløkonomiske merinvesteringer ikke indgår i lejen, men betales særskilt, jf. § 1, nr. 46. Betalingen er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Til nr. 2

Efter gældende regler skal starthuslejen ved nybyggeri såvel som fordelingen af denne på boliglejemålene godkendes af kommunalbestyrelsen.

Senere ændringer af lejefordelingen skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det foreslås, at sidstnævnte regel om kommunalbestyrelsens godkendelse af senere ændringer af fordelingen af huslejen ophæves. Baggrunden er afbureaukratiserings- og regelforenklingshensyn, jf. de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.2.3. Det bemærkes, at beboere, der ønsker at klage over en ændret fordeling af huslejen, fortsat vil kunne rette henvendelse herom til kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed.

Reglen om kommunalbestyrelsens godkendelse af starthuslejen og fordelingen af denne på boliglejemålene opretholdes uændret.

Til nr. 3 og 5

Der er tale om konsekvensændringer som følge af forslaget i nr. 2.

Til nr. 4

Det foreslås, at den nuværende regel om, at kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder o.l., som overstiger 1 pct. af årslejen, ændres således, at kommunalbestyrelsen kun

skal godkende lejeforhøjelser, der overstiger 5 pct. af årslejen.

Baggrunden for ændringsforslaget er afbureaukratiserings- og regelforenklingshensyn, jf. de almindelige bemærkninger, afsnit 2.5.2.3. En forøgelse af procentgrænsen vil betyde mindre administration både i boligorganisationen og for kommunalbestyrelsen, idet en række små projekter ikke længere vil skulle godkendes særskilt.

Spørgsmålet om lejeniveauet i boligafdelingerne forudsættes at indgå som en bestanddel af styringsdialogen. Den foreslåede ændring er ikke til hinder for, at kommunalbestyrelsen som led i sit tilsyn konkret kan beslutte, at lejeforhøjelser, der en følge af forbedringsarbejder o.l. i en boligafdeling, skal forhåndsgodkendes af kommunalbestyrelsen, uanset at lejeforhøjelsen ikke måtte overstige 5 pct. af årslejen. Dette vil f.eks. kunne være tilfældet i afdelinger med økonomiske vanskeligheder. Derimod er der ikke hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan fravige kravet om godkendelse af lejeforhøjelser, der overstiger 5 pct. af årslejen. Spørgsmålet om en sådan godkendelse vil imidlertid som nævnt naturligt kunne indgå som en del af styringsdialogen.

Til nr. 6

Efter de gældende regler i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger er det boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i de enkelte afdelinger. Hvis en afdeling indeholder forskellige boligtyper, kan der gælde forskellige vedligeholdelsesordninger for de forskellige boligtyper. Øverste myndighed kan delegeres sin kompetence enten til organisationsbestyrelsen eller til de enkelte afdelinger. For kommunale og regionale ældreboliger træffes beslutningen af kommunalbestyrelsen, henholdsvis regionsrådet. For boliger tilhørende selvejende institutioner træffes beslutningen af bestyrelsen.

Med henblik på at fremme et velfungerende beboerdemokrati, hvor lejerne i højere grad end efter de gældende regler selv træffer beslutning om egne anliggender, vil bekendtgørelsen blive ændret, således at kompetencen på dette område flyttes til den enkelte afdeling. Afdelingsmødets beslutning om vedligeholdelsesordning træffes herefter på grundlag af almindeligt stemmeflertal. Der er mulighed for at afholde urafstemning, hvis der er flertal herfor på afdelingsmødet.

Der vil som hidtil være mulighed for at fastsætte forskellige regler for forskellige boligtyper i afdelingen. Derimod vil der – som efter de gældende regler –