

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

ikke være mulighed for at fastsætte forskellige regler for flere boliger af samme type i afdelingen.

Ved den foreslåede ændring af almenlejelovens § 25, stk. 1, udgår 2. pkt., der pålægger almene boligorganisationer at beslutte, om der skal fastsættes ens regler for alle boligorganisationens afdelinger. Samtidig ændres tredje pkt., sådan at »den enkelte afdeling« erstattes af »afdelingen«. Herved tydeliggøres det, at beslutning om valg af vedligeholdelsesordning skal træffes for hver enkelt afdeling.

Til nr. 7

Forslaget er en konsekvensændring som følge af forslaget i nr. 8.

Til nr. 8

Efter gældende regler kan boligorganisationen med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse forhøje depositum eller indskud, som lejerne betaler ved indflytningen, hvis beløbet ikke må antages at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning.

Ved fraflytning får en lejer beboerindskuddet og depositummet tilbagebetalt med fradrag af afdelingens eventuelle tilgodehavender. Den nye lejer betaler herafter nominelt det samme indskud eller depositum.

Reglerne indebærer, at indskuddets størrelse udhules over tid i det enkelte byggeri. Det medfører, at indskuddet i det ældre byggeri ikke kan dække fraflytningsomkostningerne, hvilket kan indebære en risiko for tab for boligorganisationerne.

Det foreslås på denne baggrund, at der åbnes mulighed for, at boligorganisationen kan gennemføre forhøjelse af beboerindskuddet uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. m². Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, reguleres en gang årligt på grundlag af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks på samme måde som øvrige satser i lejelovgivningen.

Forslaget indebærer, at boligorganisationen ved genudlejning får mulighed for at forhøje beboerindskuddet, således at dette maksimalt udgør 200 kr. pr. m². Dette svarer til 15.000 kr. i beboerindskud for en lejlighed på 75 m². Det forhøjede indskud skal alene betales af nye lejere. Der kan ikke ske forhøjelse af beboerindskud for eksisterende lejere.

Der vil fortsat være krav om kommunalbestyrelsens godkendelse ved forhøjelser, der medfører, at indskuddet overstiger beløbet på 200 kr. pr. m².

Til nr. 9

Efter forslaget i § 1, nr. 81, er der åbnet for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri, som medfører besparelser i lejerens løbende forbrugsudgifter, der mindst modsvarer ydelsen på de lån, der finansierer merinvesteringen. Da denne ydelse således erstatter en forbrugsudgift, er det foreslået, at udgiften til finansiering af merinvesteringen, jf. affattelsen af § 129, stk. 4, i § 1, nr. 92, skal revideres af lejerne via varmeregnskabet.

Refusionen af afdelingens udgifter indgår således ikke i lejen. Udgiften vil som andre dele af varmeregnskabsbetalingen være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Til nr. 10 og 12

Det foreslås, at udgiften til betaling af ydelsen på lånet til finansiering af merinvesteringen, jf. det foreslåede § 129 a, stk. 4, i lovforslagets § 1, nr. 92, altid skal fordeles mellem lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal. Dette gælder, uanset om udlejer leverer varme og varmt vand.

Til nr. 11

Det foreslås, at udgiften til betaling af ydelsen på lånet til finansiering af merinvesteringen, jf. det foreslåede § 129 a, stk. 4, i lovforslagets § 1, nr. 92, for den enkelte lejer skal specificeres i samme omfang som andre udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet vedrørende udlejerens leverance af varme og varmt og koldt vand.

Til nr. 13

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 9. Efter dette forslag vil der ikke længere være almene andelsboligorganisationer, men i alle almene boligorganisationer vil lejerne være medlemmer, og boligorganisationen vil kunne vælge at organisere sig med medlemsindskud. Når en boligsøgende opnår bolig ved bytning, er der derfor ikke behov for at kræve indtræden som medlem i boligorganisationen. Derimod er der behov for en hjemmel for boligorganisationer med medlemsindskud til at afkræve den nye lejer dette medlemsindskud, også når boligen opnås ved bytning.

Til nr. 14 -20

Efter gældende regler har boligorganisationen en ubetinget genhusningsforpligtelse ved opsigelser som følge af ombygning fra beboelse til anden anvendelse end beboelse. En tilsvarende forpligtelse gælder ikke ved andre ombygninger – typisk tilfælde, hvor en beboelsesejendom bygges om, men hvor den fortsat skal anvendes til beboelse.