

Til lovforslag nr. L 182. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 27. maj 2004

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om ejerlejligheder, lov om leje af almene boliger, lov om afgift ved udstykning m.m. og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.

(Forsøg med salg af almene familieboliger)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 17. marts 2004 og var til 1. behandling den 30. marts 2004. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 6 møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 6. februar 2004 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 154. Den 19. marts 2004 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

#### Ekspert høring

Udvalget afholdt den 21. april 2004 en høring med titlen »L 182 – Forsøg med salg af almene familieboliger«, hvor 12 oplægsholdere fra en række organisationer og virksomheder var indbudt til at redegøre for konsekvenser og virkninger af lovforslaget inden for følgende temaer: boligsociale konsekvenser, beboerdemokratiet og økonomiske aspekter.

#### Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra Danmarks Lejerforeninger og Rudi Rosenberg Christiansen, Roskilde.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser.

#### Deputationer

Endvidere har følgende mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget:

Ballerup Ejendomsselskab,  
Rudi Rosenberg Christiansen, Roskilde, og  
Samvirkende Boligselskaber.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 140 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Nogle af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

Bet. o. lovf. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

## 2. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (S, SF, RV, EL og KD) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget bemærker følgende:

Når man læser regeringens lovforslag om salg af almene boliger og de indkomne høringssvar, bliver det klart og tydeligt, at lovforslaget skal favorisere dem, der har råd, og resten bliver ladet tilbage.

Allerede i forbindelse med regeringsgrundlaget for 2 år siden fremstod det almene salgsudspil blottet for de skræmmende udenlandske erfaringer. Regeringen ryster ikke på hånden ved at gentage de fatale dumheder fra England, og argumentet med øget valgfrihed klinger hult, når lovforslaget nærlæses.

Intentionerne i lovforslaget er gennemført lejerfjendske og bidrager kun til en yderligere social splittelse i samfundet.

Regeringen tager meget let på det principielle problem vedrørende ekspropriation. Det illustreres tydeligst i bemærkningerne, hvor det fremgår: »Det er endvidere regeringens opfattelse, at det vil være uheldigt, hvis denne juridiske uenighed skal vanskeliggøre en realisering af forsøgslovgivningen.« Det er både overraskende og ganske nyt, at en borgerlig regering ikke aner, om grundloven overtrædes og heller ikke bekymrer sig om det.

Det er vores klare opfattelse, at lovforslaget er et ekspropriativt indgreb.

Lovforslaget gavner først og fremmest statskassen, mens kommuner og boligorganisationer overlades en række økonomiske og praktiske problemer.

Lovforslaget som forsøgsordning er slet ikke gennemtænkt. Der er utallige løse ender og problemer, som regeringen ikke har taget stilling til.

Det beror på en blanding af misforståelser og manipulationer, når det hævdes, at lovforslaget vil medføre øget nybyggeri. For det første, fordi der skal sælges tre almene boliger for at kunne finansiere én nybygget. Og for det andet, fordi der ikke er ét eneste element i lovforslaget, der forøger byggeriet af almene boliger. Indtægterne fra salget vil således alene gå til at betale statens andel af udgifterne til det byggeri, der under alle

omstændigheder ville være bygget. Resultatet er et nettofald i antallet af almene boliger samt en omfordeling af midler fra lejeren til staten.

Hvis man ønsker at undgå sociale eller etniske ghettoer, sikres den blandede beboersammensætning bl.a. ved en systematisk, velovervejet anvisning til ledige boliger, således at ansøgere får større reelle valgmuligheder, herunder i de private udlejningsboliger. Anvisningsmulighederne mindskes for kommunerne, når der er færre boliger at anvise til. Nogle af de bedste danske erfaringer med at hjælpe tunge boligområder er kvarterløftsprojekterne. En af de grundlæggende forudsætninger for projekternes succes er, at alle parter arbejder sammen om projektet. Derfor virker det bypolitisk tåbeligt, at det gode samarbejde og fokus på de helhedsorienterede løsninger forkastes i lovforslaget. Der løses ingen boligsociale problemer med dette lovforslag – tværtimod.

Når de mest attraktive almene boliger gøres til ejerlejligheder, vil koncentrationen af beboere med sociale problemer stige markant i de tilbageværende almene boliger. De, der ikke har råd til at købe deres lejlighed eller ikke kan låne pengene, bliver stavnsbundne. Og når kommunen skal anvise socialt udsatte en bolig, er valgmulighederne ikkeeksisterende. Derfor vil ghettodannelserne med socialt dårligt stillede blive større.

Kommunerne har de nøjagtig samme betænkkeligheder, fremgår det af høringssvarene.

Kommuner, der ikke ønsker at deltage i forsøget, bliver med lovforslaget tvunget til at deltage i spøgen, indtil der er solgt min. 5 pct. af kommunens almene boliger. Først der sætter den kommunale selvforvaltning ind, og kommunen kan sige fra over for yderligere salg.

Under udvalgsarbejdet er det blevet dokumenteret, at intet dermed sikrer, at der kun vil blive solgt 5.000 almene boliger. Lovforslaget kan sagtens føre til salg af et væsentligt højere antal boliger.

Lovforslaget rammer samfundets svageste grupper hårdest. Der er ingen tvivl om, at De Samvirkende Invalideorganisationer har ret, når de påpeger, at lovforslaget vil føre til forringelser på deres område. Manglende fleksibilitet med hensyn til de svage grupper, der har brug for at bo i en lejlighed med særlige egenskaber.

Ældreboligrådet peger på, at de ældre og handicappede uden økonomisk overskud til at købe deres bolig vil føle sig pressede og utrygge ved dette lovforslag. Der er ingen tvivl om, at det hurtigt vil vise sig at være en realitet.

I stedet for at forringe den almene boligsektor og ignorere de problemfyldte boligområder, skal der fokuseres på forbedringer. Der er brug for istandsættelser, renoveringer og moderniseringer.

Hvis regeringen ikke vil hjælpe med at løse problemerne, bør der i det mindste gives beboerne mulighed for at gøre det selv. Der er et udbredt ønske om at udvide beboerdemokratiet og gøre folk medansvarlige for at forbedre egne boligforhold. Ved at øge beboernes råderet gives der mulighed for indflydelse og medbestemmelse vedrørende boligændringer og -forbedringer.

Et af de uløste problemer er hele beslutningsproceduren omkring et salg. Formelt sker beslutningen på et afdelingsmøde. Det er et fundamentalt demokratisk problem, at et nej fra et afdelingsmøde ikke er mere bindende, end at det kan omgøres på næstkommende afdelingsmøde. Det modsatte er ikke tilfældet. Bordet fanger ved et ja.

Informationsniveauet til beboere inden en sådan beslutning er helt uafklaret. Sjældent er et lovforslag set med så store, gode, indbyggede muligheder for kup og flertalsdiktatur. Ingen garanti over for beboerne om skriftlig orientering, mindretalsbeskyttelse eller blot en udførlig indkaldelse. Det er beskæmmende.

Et andet af de uløste problemer er den løbende vedligeholdelse af boligerne og ikke mindst den forudsigelige forskel, der opstår mellem ejer- og lejerboliger. Tilsvarende kan nævnes de helt uafklarede forhold omkring fællesarealer og fælles forpligtelser.

Regeringen ville ikke have fremsat dette Thatcher-ideologiske forslag fra England, hvis de engelske erfaringer var blevet hørt i den borgerlige lejr. Efter 10 år med brandudsalg af lejerboliger i England forfalder bebyggelserne. Der er ikke råd til vedligeholdelse, så boligkomplekserne falder i værdi, og det hele er endt som en dyr affære for samfundet og for de nye boligejere. I visse byer ser man endeløse rækker af tomme, forladte huse.

Amputeringen af beboerdemokratiet, som lovforslaget uvægerlig vil medføre, vil gå stærkt ud over de resterende lejere i almene lejelejligheder, og her ser regeringen igen stort på indhøstede erfaringer fra tidligere lovgivning.

Regeringen har – også i forbindelse med dette lovforslag – udvist en enestående arrogant holdning over for parterne på boligmarkedet. Høringssvar er blevet negligeret, og de ansvarlige ministre har ikke ønsket at etablere nogen form for seriøs dialog med deltagerne i debatten eller de berørte parter.

Det er fuldstændigt uheldigt, at regeringen så blindt følger en ideologisk mærkesag med så enorme konsekvenser for både lejere og boligselskaber i hele landet uden overhovedet at indgå i en dialog. Forløbet viser, at regeringen har haft en underliggende dagsorden om at afskaffe beboerdemokratiet og forringe mulighederne for samfundets dårligst stillede. Vel at mærke uden at der reelt kommer gang i byggeriet af boliger til almindelige mennesker til priser, der er til at betale.

Det fremgår af en del høringssvar, at lovforslaget er så teknisk indviklet, at det kan være svært at gennemskue konsekvenserne endsige forstå dets bureaukratiske opbygning.

Modsat regelforenklings – der er et af regeringens og støttepartiets mantraer – indføres med lovforslaget en betydelig nyordning med bureaukrati og voldsomt mange nye administrative procedurer. Det er ganske selvmodsigende.

Selve ejerforholdet til boligerne har været genstand for en stribe spørgsmål – mundtlige som skriftlige – hvor den ansvarlige minister har nået nye højder i tåge- og udenomssnak.

Langt henne i forløbet indrømmer økonomi- og erhvervsministeren, at det for så vidt er boligselskabernes ejendomsret, der krænkes, men det må selskaberne tåle, idet de i forvejen er gennemregulerede.

Et ikke urealistisk eller utænkeligt scenarie vil være, at et boligselskab tvinges til salg af boliger, der medfører tab. Skulle boligselskabets ansvarlige bestyrelse nægte at deltage i sådanne uansvarligheder, sættes bestyrelsen under administration. Salget af – boligselskabets ejendom – lejlighederne fortsættes, og der skal ikke megen fantasi til at forestille sig, at tabet skal dækkes af

resterende lejere, boligselskaber og lejerfonde i fællesskab.

Salg af almene boliger vil medføre en yderligere værdistigning på boligmarkedet. Priserne vil blive skruet i vejret, og det bliver endnu mere vanskeligt for nye ejere at betale de efterhånden ganske absurde priser for fast ejendom. Førstegangskøbernes 30-procents-udskydelse af købesummen får kun indvirkning som en førstegangsbestikkelse eller tilskudsform, der skal sætte gang i forsøgsordningen.

Ordningen vil ikke medvirke til at løse de boligsociale problemer. Kranerne vil ikke i den lovede målestok blive rejst over de almene nybyggerier. Beboerdemokratiet svækkes og boligmarkedet bombes tilbage til et uacceptabelt ni-

veau, som vores samfund ikke kan være bekendt.

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit og Siumut var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

Et *mindretal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen. Der gøres opmærksom på, at et flertal eller et mindretal i udvalget ikke altid vil afspejle et flertal/mindretal ved afstemning i Folketingssalen.

*Inge-Lene Ebdrup (V) Rikke Hvilshøj (V) Ulrik Kragh (V) nfm. Gudrun Laub (V)*

*Fredde H. Madsen (DF) Anita Knakkegaard (DF) Carina Christensen (KF) Helle Sjelle (KF)*

*Tove Videbæk (KD) Jørn Pedersen (S) Jytte Andersen (S) Lars Kramer Mikkelsen (S)*

*Lissa Mathiasen (S) René Skau Björnsson (S) fmd. Morten Homann (SF)*

*Niels Helveg Petersen (RV) Keld Albrechtsen (EL)*

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit og Siumut havde ikke medlemmer i udvalget.

### Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	55*	Enhedslisten (EL)	4
Socialdemokratiet (S)	52	Kristendemokraterne (KD)	4
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurinn (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

\* Heraf 1 medlem valgt på Færøerne

## Oversigt over bilag vedrørende L 182

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
2	Kopi BOU: Henvendelse af 10/3-04 fra Jette Llado vedrørende salg af almene boliger
3	Udkast til program samt temapapir i forbindelse med udvalgets planlagte høring 21/4-04
4	Pressemeddelelse, justeret foreløbigt program samt temapapir i forbindelse med høring om lovforslaget
5	Kopi BOU: Svar på spm. 120 om kommentar til henvendelse af 10/3-04 fra Jytte Llado vedrørende salg af almene boliger, fra økonomi- og erhvervsministeren
6	Spm. 1 om kommuners indflydelse på bortsalg af almene boliger, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 2 om den proces, der følger, såfremt en boligorganisation ikke ønsker at deltage i en salgsproces, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 3 om nedsættelse af en uvildig undersøgelseskommission til afklaring af ekspropriationsproblematikken i forhold til grundloven, til økonomi- og erhvervsministeren
7	Endeligt program og oversigt over partiernes repræsentanter i spørgepanelet til udvalgets høring 21/4-2004
8	Deltagerliste samt regler for tv/lydoptagelse i forbindelse med høring om lovforslaget
9	Henvendelse af 19/4-04 fra Danmarks Lejerforeninger
10	Spm. 4 om kommentar til henvendelse af 19/4-04 fra Danmarks Lejerforeninger, til økonomi- og erhvervsministeren
11	Spm. 5, om ministeren kan bekræfte, at beslutning om salg alene træffes af fremmødte på afdelingsmødet, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 6, om salg i en afdeling får permanent retsvirkning, og hvordan dette harmonerer med, at forsøgsloven kun omfatter en treårsperiode, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 7 om redegørelse for de principper, der ligger bag opgørelsen af henholdsvis den enkelte boligorganisations konto og den enkelte kommunes konto, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 8 om, hvorfor der trækkes 100 pct. af den offentlige støtte til nybyggeri på boligorganisationens konto, når refusionen af udgifter til kommunal grundkapital og ydelsesstøtte fra kommunens konto er 40 pct., til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 9 om, hvorfor ejerforeningen tilføres en andel af salgsprovenuet, når alle udgifter i forbindelse med salg afholdes af salgsprovenuet eller dækkes af Landsbyggefonden, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 10 om fordeling af salg i attraktive og problemramte boligområder, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 11 om, hvordan lovforslaget harmonerer med målsætningen om regelforenkligning, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Spm. 12 om, hvilken beslutning der vil være gældende, såfremt sammenlagte afdelinger er uenige om salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 13 om opstilling af eksempler på finansiering af køb, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 14 om redegørelse for, efter hvilke retningslinjer Landsbyggefonden kan yde støtte til problemramte områder, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 15 om skøn over direkte og afledte udgifter forbundet med salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 16 om udformning og omfang af det overvågningssystem, som oprettes af Provenufonden, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 17 om reglerne for henlæggelser ved salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 18, om almene boligorganisationer retligt set er private, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 19 om, hvorfor det er boligorganisationerne, der både har pantsætnings- og salgsbeføjelserne, når boligerne ejes af afdelingerne, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 20 om redegørelse for forskel mellem lovtekst og bemærkninger til lovforslaget vedrørende ændring af beslutning om salg truffet af afdelingen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 21 om, hvilken konsekvens ejerforeningens vedtagelse af husordenen har i relation til den demokratiske proces i afdelingen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 22 om godkendelse af beslutning om salg ved urafstemning, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 23 om klagegang ved tvister mellem lejere og ejere, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 24 om vetoret i forbindelse med større arbejder i de ejerforeninger, der er oprettet i almene boligområder efter et salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 25, om almene lejere kan komme til at betale ejernes del af udgifter ved større arbejder i en ejendom, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 26 om fortrinsret til leje for børn af ejere, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 27, om et salg/køb adskiller sig fra en normal ejendomshandel, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 28 om opgørelse og brug af henlæggelser, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 29, om relevante lån overføres til ejerlejlighedsforeningen, hvis fællesarealer overgår til fællesejendom, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 30 om konsekvenser for realkreditinstituttets pant ved salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 31 om risiko for boligspekulation i ghettoområder, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 32 om udsendelse af lovbekendtgørelse og fyldestgørende vejledning til de almene boligorganisationer inden lovens ikrafttræden, til økonomi- og erhvervsministeren
12	Spm. 33, om et simpelt flertal på et afdelingsmøde kan beslutte salg, og om denne beslutning ikke kan omgøres senere, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 34, om beboere i ældreboliger og ungdomsboliger kan deltage på lige fod med beboere i familieboliger ved afstemninger om salg på et afdelingsmøde, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 35 om påvirkning af boligorganisationers og kommuners kontoer ved salg, til økonomi- og erhvervsministeren

**Bilagsnr.****Titel**

Spm. 36, om ministeren vil bekræfte, at offentlige udgifter ved opførelse af alment boligbyggeri ikke både finansieres ved 100 pct. træk på boligorganisationens konto og ved refusion fra Landsbyggefonden, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 37, om det efter ministerens mening har en afgørende betydning for en kommunes beslutning om opførelse af almene boliger, at der ydes 40 pct. refusion af udgifterne til grundkapital, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 38 om skøn over antal solgte almene boliger i Københavns Kommune i forsøgsperioden, samt hvordan dette påvirker den boligsociale anvisning, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 39, om forskningsinstitutioner med den nødvendige ekspertise vil blive inddraget i evalueringen af ordningen i 2007, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 40 om, hvorfor det ifølge lovforslaget er valgt at yde rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af markedsprisen, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 41, om ministeren vil redegøre for alderssammensætningen af beboere i familieboliger samt sammenligne antallet af unge og ældre husstande i familieboliger med antallet af almene ældre- og ungdomsboliger for på den måde at vurdere påvirkningen fra ordningen, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 42, om der kan iværksættes femtedelsløsninger i blandede boligområder, og om det er i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, at en kommune yder tilskud til ejerboliger i et boligområde, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 43 om forsøgsordningens betydning for hjemfaldsklausuler, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 44 om begrundelsen for, at indbetalinger af udamortiserede lån til Landsbyggefonden bortfalder ved salg i forbindelse med forsøgsordningen, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 45 om redegørelse for det juridiske grundlag for vederlagsfri overdragelse af fællesarealer og fællesejendom til grundejerforeningen, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 46, om alle almene boliger efter gældende ret er en del af en almen boligorganisation, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 47 om, hvorledes man forholder sig til aftaler med tredjemand om brugen af fællesarealer i forbindelse med et salg, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 48, om det i ejerforeningens husorden kan fastsættes, at der ikke må holdes husdyr, samt sanktioner ved overtrædelse, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 49, om organisationens øverste organ kan træffe beslutning om, at alle afstemninger om salg foretages som urafstemninger, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 50 om konsekvenser af, at ejerforeningen nedstemmer arbejder pålagt af kommunalbestyrelsen over for boligorganisationen, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 51, om trufne beslutninger på et afdelingsmøde om større vedligeholdelsesarbejder gennemføres, eller om disse skal godkendes i en nystiftet ejerforening, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 52 om ejendomsfunktionærernes ansættelsesforhold efter et salg, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 53 om følgerne, hvis en ejerlejlighedsejer modsætter sig, at der ved overboens ønskede ændringer/moderniseringer skal føres nye ledninger eller andre installationer igennem ejerlejligheden, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 54 om, hvordan hjemfaldsklausuler tænkes finansieret, og hvorledes hjemfaldsklausuler fortsætter i en ejerforening, til økonomi- og erhvervsministeren

Spm. 55 om indelåsning af købere i almene boliger med kort/ingen venteliste til lejeboligerne, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Spm. 56 om, hvilke regler der gælder, hvis en afdeling under renovering med offentlig støtte beslutter sig for salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 57 om finansiering af forholdsmæssig indfrielse af realkreditlån ved salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 58 om, hvordan det sikres, at salg ikke går ud over folk på venteliste, til økonomi- og erhvervsministeren
13	Oplægsholdernes materiale fra høringen om lovforslaget 21/4-04
14	Henvendelse af 23/4-04 fra Rudi Rosenberg Christiansen, Roskilde
15	Spm. 59 om kommentar til henvendelse af 23/4-04 fra Rudi Rosenberg Christiansen, Roskilde, til økonomi- og erhvervsministeren
16	Materiale udleveret af Rudi Rosenberg Christiansen, Roskilde, under foretræde for udvalget 27/4-04
17	Parlamentarisk Afdelings notat af 27/4-04 om ejerforholdene og -beføjelserne i de almene boligorganisationer sammenlignet med andre samejeforhold vedrørende fast ejendom
18	Spm. 60 om, hvilke ejerbeføjelser der følger af, at den enkelte boligafdeling har skøde på ejendommen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 61 om, hvornår det blev indført, at boligafdelingen har skødet på ejendommen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 62 om begrundelsen for, hvorfor en boligafdeling fortsat er bundet til det administrationssselskab, der er valgt af boligorganisationen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 63 om opdeling af ejerbeføjelser i relation til fast ejendom, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 64 om, hvorfor boligorganisationen frem for afdelingen er repræsenteret i ejerforeningen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 65 om, hvilke befolkningsgrupper der vil købe boliger i belastede boligområder, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 66 om udarbejdelse af flere vedligeholdelsesregnskaber, hvis en boligafdeling udstykes med henblik på salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 67, om udstykning med henblik på salg vil være fordyrende for beboerne, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 68 om sikring af, at ejere også henlægger til vedligeholdelse og modernisering, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 69 om bekræftelse af, at beslutning om godkendelse af salg ikke kan ændres senere, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 70 om oversigter over erfaringer fra ejendomme med blandede ejerformer, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 71 om offentliggjorte undersøgelser med eventuelle positive erfaringer med blandede ejerformer, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 72 om kendskab til dokumenterede positive erfaringer med blandede ejerformer, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 73 om elementer i lovforslaget, der hindrer salg af samtlige boliger i attraktive afdelinger kort tid efter, at beslutningen er truffet, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 74 om krav om beboermaksimum i frasolgte lejligheder, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 75 om muligheder for håndhævelse af husordensregler, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 76 om det u hensigtsmæssige i, at beslutningen om salg tages, inden salgsprisen er fastsat, til økonomi- og erhvervsministeren



<b>Bilagsnr.</b>	<b>Titel</b>
19	Spm. 77 om varslingskrav og oplysende materiale ved indkaldelse til beboermøde om salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 78 om muligheder for, at et mindretal kan kræve større belysning af sagen, udsættelse, urafstemning eller beslutning om et salg omstødt, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 79 om ministerens holdning til, at en beslutning om nej til salg kan sættes til afstemning flere gange, hvorimod en beslutning om salg ikke kan omstødes, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 80 om protokol og dokumentation for beslutninger truffet på afdelingsmøde, således at tvivlsspørgsmål undgås, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 81 om, hvilken indflydelse bortsalg af boliger vil få på råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer omkring de bestemmelser, der vedrører ejendommen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 82, om ministeren finder det hensigtsmæssigt, at ejerforeningens generalforsamling holder møde midt i sommerferien, frem for at lade loven træde i kraft 15/8-04, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 83, om ministeren kan bekræfte, at det ikke vil være muligt at oplyse om salgsvilkår og priser forud for et beboermøde, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 84, om ministeren kan bekræfte, at den enkelte lejer træffer beslutning om køb af sin lejlighed uden at kende pris eller salgsvilkår, da disse først vil fremgå af den efterfølgende valuarvurdering, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 85, om salgsprisen fastsat af valuaren kan ændres, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 86, om ministeren kan bekræfte, at en boligorganisation ikke kan kræve et beboermøde udsat med henblik på at orientere om konsekvenserne ved salg af almene boliger, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 87 om sammenhængen i, at afdelingsmødet har kompetence til at træffe beslutning om salg, men ikke senere hen er repræsenteret direkte i ejerforeningen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 88 om, hvorfor det af lovforslaget fremgår, at ejendommene ejes af boligorganisationerne, når ministeren, justitsministeren og kammeradvokaten ikke mener, at ejerforholdet ligger hos boligorganisationen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 89 om modstridende oplysninger om ejerforhold i lovforslag nr. L 190 og lovforslag nr. L 182, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 90 om vilkår i forbindelse med overdragelse af fællesarealer til ejerforeningen ved salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 91 om betaling for relaxationer af tidligere lån ved vederlagsfri overdragelse, og om maskinparken vil blive henregnet til fællesejendom og blive overdraget vederlagsfrit, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 92 om afgørelse af tvister mellem beboerne efter et salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 93 om, hvorledes ministeren vil sikre retssikkerheden for lejerne, når økonomiske beslutninger lægges i ejerforeningen, som ikke er underlagt beboerklagenævnets kompetence, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 94, om ministeren ved konkrete eksempler vil redegøre for de præcise og detaljerede betalingsstrømme ved en beboers køb af en almen bolig, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 95 om boligorganisationens råderet m.v. over salgsprovenu, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 96 om forskelsbehandling ved nybyggeri af boligorganisationer, der har solgt henholdsvis ikke har solgt almene boliger, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Spm. 97, om ministeren vil tillade salg med lav markedspris i problemramte områder, som vil give underskud, eller om der kun vil gives tilladelse til salg af de boliger, hvor der ventes et nettoprovenu, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 98 om, hvilke retningslinjer ministeren vil administrere efter, når der gives tilladelse til salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 99 om, hvilke forudsætninger der har ligget til grund for skønnet om, at der ventes solgt 5.000 boliger i forsøgsperioden, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 100, om ministeren kan bekræfte, at der i lovforslaget ikke er et loft på 5.000 boliger, men at dette kun er en hensigtserklæring, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 101, om de nye låneformer vil give anledning til større salgssomfang end tidligere vurderet, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 102, om rente- og afdragsfrie lån ikke medfører en indelåsnings effekt for økonomisk svage grupper, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 103 om, hvilke krav boligorganisationerne over for lejeren kan gøre gældende skal indfries ved køb, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 104 om hvilke retningslinjer der skal følges, hvis køber afdrager på en råderets-sag, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 105 om modregning i salgsprovenuet, når der er ydet tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 106, om der f.eks. skal ske omtegning af brandforsikring til ejerforeningen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 107 om, hvorledes den almene boligorganisation vil varetage sin dobbeltrolle som sælger og rådgiver, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 108, om ministeren kan bekræfte, at boligorganisationens bestyrelse har det personlige juridiske ansvar og hæfter for eventuelt erstatningskrav, selvom beslutningen om salg er truffet af flertallet af beboerne og kommunalbestyrelsen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 109 om, hvordan det sikres, at de resterende lejerers økonomiske risiko ikke øges i forbindelse med et salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 110, om lejere kan blive boende på uændrede vilkår i en afdeling, hvor der er solgt boliger, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 111, om ændrede vilkår for restlejere også betyder øget risiko og ødede udgifter for restlejere i ældre- og ungdomsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 112, om ministeren vil bekræfte, at gældende regler for beboermaksimum i almene boliger ikke vil være gældende for de almene boliger, der sælges som ejerboliger, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 113, om ministeren kan bekræfte, at udgifter forbundet med større vedligeholdelsesarbejder for lejerens vedkommende bliver dækket af henlæggelser eller ved eventuel støtte fra Landsbyggefonden, hvorimod ejere selv afholder udgiften, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 114 om, hvordan ejerlejlighedsmodellen vil påvirke kommende reovering i det almene byggeri, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 115 om kapitalisering m.v. af A- og G-indskud ved salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 116 om kommunernes 5-procents-vetoret, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 117 om, hvilke ændringer ministeren kan beslutte inden for lovforslagets rammer, til økonomi- og erhvervsministeren

<b>Bilagsnr.</b>	<b>Titel</b>
21	Svar på spm. 1 om kommuners indflydelse på bortsalg af almene boliger, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 2 om den proces, der følger, såfremt en boligorganisation ikke ønsker at deltage i en salgsproces, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 3 om nedsættelse af en uvildig undersøgelseskommission til afklaring af ekspropriationsproblematikken i forhold til grundloven, fra økonomi- og erhvervsministeren
22	Svar på spm. 4 om kommentar til henvendelse af 19/4-04 fra Danmarks Lejerforeninger, fra økonomi- og erhvervsministeren
23	Svar på spm. 59 om kommentar til henvendelse af 23/4-04 fra Rudi Rosenborg Christiansen, Roskilde, fra økonomi- og erhvervsministeren
24	Svar på spm. 5, om ministeren kan bekræfte, at beslutning om salg alene træffes af fremmødte på afdelingsmødet, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 6, om salg i en afdeling får permanent retsvirkning, og hvordan dette harmonerer med, at forsøgsloven kun omfatter en treårs periode, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 7 om redegørelse for de principper, der ligger bag opgørelsen af henholdsvis den enkelte boligorganisations konto og den enkelte kommunes konto, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 8 om, hvorfor der trækkes 100 pct. af den offentlige støtte til nybyggeri på boligorganisationens konto, når refusionen af udgifter til kommunal grundkapital og ydelsesstøtte fra kommunens konto er 40 pct., fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 9 om, hvorfor ejerforeningen tilføres en andel af salgsprovenuet, når udgifter i forbindelse med salg afholdes af salgsprovenuet eller dækkes af Landsbyggefonden, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 10 om fordeling af salg i attraktive og problemramte boligområder, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 11 om, hvordan lovforslaget harmonerer med målsætningen om regelforenkling, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 12 om, hvilken beslutning der vil være gældende, såfremt sammenlagte afdelinger er uenige om salg, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 13 om opstilling af eksempler på finansiering af køb, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 14 om redegørelse for, efter hvilke retningslinjer Landsbyggefonden kan yde støtte til problemramte områder, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 15 om skøn over direkte og afledte udgifter forbundet med salg, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 16 om udformning og omfang af det overvågningssystem, som oprettes af Provenufonden, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 17 om reglerne for henlæggelser ved salg, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 20 om redegørelse for forskel mellem lovtekst og bemærkninger til lovforslaget vedrørende ændring af beslutning om salg truffet af afdelingen, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 21 om, hvilken konsekvens ejerforeningens vedtagelse af husordenen har i relation til den demokratiske proces i afdelingen, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 22 om godkendelse af beslutning om salg ved urafstemning, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Svar på spm. 23 om klagegang ved tvister mellem lejere og ejere, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 24 om vetoret i forbindelse med større arbejder i de ejerforeninger, der er oprettet i almene boligområder efter et salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 26 om fortrinsret til leje for børn af ejere, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 27, om et salg/køb adskiller sig fra en normal ejendomshandel, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 28 om opgørelse og brug af henlæggelser, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 29, om relevante lån overføres til ejerlejlighedsforeningen, hvis fællesarealer overgår til fællesejendom, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 30 om konsekvenser for realkreditinstituttets pant ved salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 31 om risiko for boligspekulation i ghettoområder, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 32 om udsendelse af lovbekendtgørelse og fyldestgørende vejledning til de almene boligorganisationer inden lovens ikrafttræden, fra økonomi- og erhvervsministeren
25	Svar på spm. 18, om almene boligorganisationer retligt set er private, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 19 om, hvorfor det er boligorganisationerne, der både har pantsætnings- og salgsbeføjelserne, når boligerne ejes af afdelingerne, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 25, om almene lejere kan komme til at betale ejernes del af udgifter ved større arbejder i en ejendom, fra økonomi- og erhvervsministeren
26	Svar på spm. 33, om et simpelt flertal på et afdelingsmøde kan beslutte salg, og om denne beslutning ikke kan omgøres senere, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 34, om beboere i ældreboliger og ungdomsboliger kan deltage på lige fod med beboere i familieboliger ved afstemninger om salg på et afdelingsmøde, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 35 om påvirkning af boligorganisationers og kommuners kontoer ved salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 36, om ministeren vil bekræfte, at offentlige udgifter ved opførelse af alment boligbyggeri ikke både finansieres ved 100 pct. træk på boligorganisationens konto og ved refusion fra Landsbyggefonden, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 37, om det efter ministerens mening har en afgørende betydning for en kommunes beslutning om opførelse af almene boliger, at der ydes 40 pct. refusion af udgifterne til grundkapital, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 38 om skøn over antal solgte almene boliger i Københavns Kommune i forsøgsperioden, samt hvordan dette påvirker den boligsociale anvisning, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 39, om forskningsinstitutioner med den nødvendige ekspertise vil blive inddraget i evalueringen af ordningen i 2007, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 40 om, hvorfor det ifølge lovforslaget er valgt at yde rente- og afdragsfrit lån på 30 pct. af markedsprisen, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 41, om ministeren vil redegøre for alderssammensætningen af beboere i familieboliger samt sammenligne antallet af unge og ældre husstande i familieboliger med antallet af almene ældre- og ungdomsboliger for på den måde at vurdere påvirkningen fra ordningen, fra økonomi- og erhvervsministeren

**Bilagsnr.****Titel**

Svar på spm. 42, om der kan iværksættes femtedelsløsninger i blandede boligområder, og om det er i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, at en kommune yder tilskud til ejerboliger i et boligområde, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 43 om forsøgsordningens betydning for hjemfaldsklausuler, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 44 om begrundelsen for, at indbetalinger af udamortiserede lån til Landsbyggefonden bortfalder ved salg i forbindelse med forsøgsordningen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 46, om alle almene boliger efter gældende ret er en del af en almen boligorganisation, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 47 om, hvorledes man forholder sig til aftaler med tredjemand om brugen af fællesarealer i forbindelse med et salg, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 48, om det i ejerforeningens husorden kan fastsættes, at der ikke må holdes husdyr, samt sanktioner ved overtrædelse, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 49, om organisationens øverste organ kan træffe beslutning om, at alle afstemninger om salg foretages som urafstemninger, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 50 om konsekvenser af, at ejerforeningen nedstemmer arbejder pålagt af kommunalbestyrelsen over for boligorganisationen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 51, om trufne beslutninger på et afdelingsmøde om større vedligeholdelsesarbejder gennemføres, eller om disse skal godkendes i en nystiftet ejerforening, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 53 om følgerne, hvis en ejerlejlighedsejer modsætter sig, at der ved overboens ønskede ændringer/moderniseringer skal føres nye ledninger eller andre installationer igennem ejerlejligheden, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 54 om, hvordan hjemfaldsklausuler tænkes finansieret, og hvorledes hjemfaldsklausuler fortsætter i en ejerforening, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 55 om indelåsning af købere i almene boliger med kort/ingen venteliste til lejeboligerne, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 56 om, hvilke regler der gælder, hvis en afdeling under renovering med offentlig støtte beslutter sig for salg, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 57 om finansiering af forholdsmæssig indfrielse af realkreditlån ved salg, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 58 om, hvordan det sikres, at salg ikke går ud over folk på venteliste, fra økonomi- og erhvervsministeren

27

Svar på spm. 60 om hvilke ejerbeføjelser der følger af, at den enkelte boligafdeling har skøde på ejendommen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 61 om, hvornår det blev indført, at boligafdelingen har skødet på ejendommen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 62 om begrundelse for, hvorfor en boligafdeling fortsat er bundet til det administrationselskab, der er valgt af boligorganisationen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 63 om opdeling af ejerbeføjelser i relation til fast ejendom, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 64 om, hvorfor boligorganisationen frem for afdelingen er repræsenteret i ejerforeningen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 65 om, hvilke befolkningsgrupper der vil købe boliger i belastede boligområder, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Svar på spm. 66 om udarbejdelse af flere vedligeholdelsesregnskaber, hvis en boligafdeling udstykkes med henblik på salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 67, om udstykning med henblik på salg vil være fordyrende for beboerne, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 68 om sikring af, at ejere også henlægger til vedligeholdelse og modernisering, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 69 om bekræftelse af, at beslutning om godkendelse af salg ikke kan ændres senere, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 73 om elementer i lovforslaget, der hindrer salg af samtlige boliger i attraktive afdelinger kort tid efter, at beslutningen er truffet, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 74 om krav om beboermaksimum i frasolgte lejligheder, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 75 om muligheder for håndhævelse af husordensregler, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 76 om det uhensigtsmæssige i, at beslutningen om salg tages, inden salgsprisen er fastsat, fra økonomi- og erhvervsministeren
28	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
29	Svar på spm. 70 om oversigter over erfaringer fra ejendomme med blandede ejerformer, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 71 om offentliggjorte undersøgelser med eventuelle positive erfaringer med blandede ejerformer, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 72 om kendskab til dokumenterede positive erfaringer med blandede ejerformer, fra økonomi- og erhvervsministeren
30	Referat af høringen 21/4-04
31	Svar på spm. 77 om varslingskrav og oplysende materiale ved indkaldelse til beboermøde om salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 78 om muligheder for, at et mindretal kan kræve større belysning af sagen, udsættelse, urafstemning eller beslutning om et salg omstødt, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 79 om ministerens holdning til, at en beslutning om nej til salg kan sættes til afstemning flere gange, hvorimod en beslutning om salg ikke kan omstødes, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 80 om protokol og dokumentation for beslutninger truffet på afdelingsmøde, således at tvivlsspørgsmål undgås, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 81 om, hvilken indflydelse bortsalg af boliger vil få på råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer omkring de bestemmelser, der vedrører ejendommen, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 82, om ministeren finder det hensigtsmæssigt, at ejerforeningens generalforsamling holder møde midt i sommerferien, fremfor at lade loven træde i kraft 15/8-04, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 83, om ministeren kan bekræfte, at det ikke vil være muligt at oplyse om salgsvilkår og priser forud for et beboermøde, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 84, om ministeren kan bekræfte, at den enkelte lejer træffer beslutning om køb af sin lejlighed uden at kende pris eller salgsvilkår, da disse først vil fremgå af den efterfølgende valuarvurdering, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 85, om salgsprisen fastsat af valuaren kan ændres, fra økonomi- og erhvervsministeren

**Bilagsnr.****Titel**

Svar på spm. 86, om ministeren kan bekræfte, at en boligorganisation ikke kan kræve et beboermøde udsat med henblik på at orientere om konsekvenserne ved salg af almene boliger, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 87 om sammenhængen i, at afdelingsmødet har kompetence til at træffe beslutning om salg, men ikke senere hen er repræsenteret direkte i ejerforeningen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 88 om, hvorfor det af lovforslaget fremgår, at ejendommene ejes af boligorganisationerne, når ministeren, justitsministeren og kammeradvokaten ikke mener, at ejerforholdet ligger hos boligorganisationen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 89 om modstridende oplysninger om ejerforhold i lovforslag nr. L 190 og lovforslag nr. L 182, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 92 om afgørelse af tvister mellem beboerne efter et salg, til økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 93 om, hvorledes ministeren vil sikre retssikkerheden for lejerne, når økonomiske beslutninger lægges i ejerforeningen, som ikke er underlagt beboerklagenævnets kompetence, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 94, om ministeren ved konkrete eksempler vil redegøre for de præcise og detaljerede betalingsstrømme ved en beboers køb af en almen bolig, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 95 om boligorganisationens råderet m.v. over salgsprovenu, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 96 om forskelsbehandling ved nybyggeri af boligorganisationer, der har solgt henholdsvis ikke har solgt almene boliger, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 97, om ministeren vil tillade salg med lav markedspris i problemramte områder, som vil give underskud, eller om der kun vil gives tilladelse til salg af de boliger, hvor der ventes et nettoprovenu, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 98 om, hvilke retningslinjer ministeren vil administrere efter, når der gives tilladelse til salg, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 99 om, hvilke forudsætninger der har ligget til grund for skønnet om, at der ventes solgt 5.000 boliger i forsøgsperioden, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 100, om ministeren kan bekræfte, at der i lovforslaget ikke er et loft på 5.000 boliger, men at dette kun er en hensigtserklæring, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 101, om de nye låneformer vil give anledning til større salgssomfang end tidligere vurderet, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 102, om rente- og afdragsfrie lån ikke medfører en indlåsnings effekt for økonomisk svage grupper, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 103 om, hvilke krav boligorganisationerne over for lejeren kan gøre gældende skal indfries ved køb, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 104 om, hvilke retningslinjer der følges, hvis køber afdrager på en råderetssag, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 105 om modregning i salgsprovenuet, når der er ydet tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 106, om der f.eks. skal ske omtegning af brandforsikring til ejerforeningen, fra økonomi- og erhvervsministeren

Svar på spm. 107 om, hvorledes den almene boligorganisation vil varetage sin dobbeltrolle som sælger og rådgiver, fra økonomi- og erhvervsministeren

- | <b>Bilagsnr.</b> | <b>Titel</b>   |
|------------------|--|
|                  | Svar på spm. 108, om ministeren kan bekræfte, at boligorganisationens bestyrelse har det personlige juridiske ansvar og hæfter for eventuelt erstatningskrav, selv om beslutningen om salg er truffet af flertallet af beboerne og kommunalbestyrelsen, fra økonomi- og erhvervsministeren |
|                  | Svar på spm. 109 om, hvordan det sikres, at de resterende lejeres økonomiske risiko ikke øges i forbindelse med et salg, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
|                  | Svar på spm. 110, om lejere kan blive boende på uændrede vilkår i en afdeling, hvor der er solgt boliger, fra økonomi- og erhvervsministeren   |
|                  | Svar på spm. 111, om ændrede vilkår for restlejere også betyder øget risiko og øgede udgifter for restlejere i ældre- og ungdomsboliger, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
|                  | Svar på spm. 112, om ministeren vil bekræfte, at gældende regler for beboermaksimum i almene boliger ikke vil være gældende for de almene boliger, der sælges som ejerboliger, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
|                  | Svar på spm. 113, om ministeren kan bekræfte, at udgifter forbundet med større vedligeholdelsesarbejder for lejeres vedkommende bliver dækket af henlæggelser eller ved eventuel støtte fra Landsbyggefonden, hvorimod ejere selv afholder udgiften, fra økonomi- og erhvervsministeren    |
|                  | Svar på spm. 114 om, hvordan ejerlejlighedsmodellen vil påvirke kommende renovering i det almene byggeri, fra økonomi- og erhvervsministeren   |
|                  | Svar på spm. 115 om kapitalisering m.v. af A- og G-indskud ved salg, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
|                  | Svar på spm. 116 om kommunernes 5-procents-vetoret, fra økonomi- og erhvervsministeren   |
|                  | Svar på spm. 117 om, hvilke ændringer ministeren kan beslutte indenfor lovforslagets rammer, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
| 32               | Svar på spm. 45 om redegørelse for det juridiske grundlag for vederlagsfri overdragelse af fællesarealer og fællesejendom til grundejerforeningen, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
| 33               | Svar på spm. 90 om vilkår i forbindelse med overdragelse af fællesarealer til ejerforeningen ved salg, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
|                  | Svar på spm. 91 om betaling for relaxationer af tidligere lån ved vederlagsfri overdragelse, og om maskinparken vil blive henregnet til fællesejendom og blive overdraget vederlagsfrit, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
| 34               | Henvendelse af 17/5-04 fra Ballerup Ejendomsselskab  |
| 35               | Spm. 118 om kommentar til henvendelse af 17/5-04 fra Ballerup Ejendomsselskab, til økonomi- og erhvervsministeren  |
| 36               | Spm. 119 om, hvad der ligger til grund for, at ministeren vurderer vedligeholdelsesniveauet i almene ejendomme til at være forholdsvis højt, til økonomi- og erhvervsministeren  |
| 37               | Spm. 120 om fastsættelse af maksimum for antallet af kommuner, der søger om lov til salg, til økonomi- og erhvervsministeren   |
|                  | Spm. 121 om sikring af, at flytteoplysninger meldt til folkeregisteret er oprigtige, og at der dermed ikke kan opnås yderligere rente- og afdragsfrit lån på 30 pct., til økonomi- og erhvervsministeren   |
|                  | Spm. 122, om ministeren kan bekræfte, at øvrige ejere, herunder den almene boligforening, ved huslejestigninger vil dække ejerforeningens udgifter ved tvangsauktioner, såfremt kravet ikke bliver dækket, til økonomi- og erhvervsministeren  |



Bilagsnr.	Titel
	Spm. 123 om boligorganisationens og kommunens muligheder for at underkende beslutninger truffet på afdelingsmødet på uhensigtsmæssige mødetidspunkter, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 124 om dækning af den offentlige støtte via Landsdispositionsfonden, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 125 om begrundelse for, at regulativ om indbetaling af forholdsmæssig andel af likvide midler fra udamortiserede lån til Landsbyggefonden ved hel eller delvis afståelse af en ejendom ikke længere er gældende, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 126, om ministeren kan bekræfte, at pålæg fra kommunalbestyrelsen kan tilsidesættes af en generalforsamling i en ejerforening, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 127, om tilbageblevne almene lejere pålægges et tab, hvis afdelingen skal tilbagebetale den del af støtten efter byfornyelsesloven, der er gået til de solgte boliger, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 128 om indelåsnings effekter ved forlængelse af forsøgsperioden eller ved en permanent ordning samt påvirkning af ventelister ved tilgang af købsinteresserede, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 129, om en kommune risikerer at blive påført tab i situationer, hvor der er solgt boliger uden kommunens godkendelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 130 om, hvorfor ejerforeningen skal have en andel af salgsprouvet, når administrationsudgifterne stiger i den almene boligafdeling, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 131 om indgrebsmuligheder, hvis afstemning om salg i en afdeling gennemføres på en utilfredsstillende måde, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 132 om kompetence til at beslutte salg, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 133 om begrundelse for, at trækningsretten i regneeksemplet i svaret på spm. 94 ikke udgør 10 pct. som nævnt i lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 134, om ministeren finder det rimeligt, at boligorganisationer med indestående på salgskontoen skal refundere den fulde offentlige støtte, hvor boligorganisationer uden indestående på salgskontoen ikke skal refundere støtten, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 135, om ministeren finder tidligere besvarelse om, at et salg kan overstige 5 pct. af almene boliger i en kommune, i overensstemmelse med bemærkningerne til lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
38	Spm. 136, om ministeren vil bekræfte, at hidtidige beslutninger om salg bortfalder, såfremt ordningen forlænges efter 2007, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 137 om, under hvilke forudsætninger det formodes at ganske få boliger vil blive købt af den samme ejer med henblik på udlejning, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 138, om ministeren vil bekræfte, at der intet er til hinder for, at der f.eks. kan sælges 15.000 boliger, hvis den enkelte kommunes eller det enkelte boligselskabs forventninger om antal solgte boliger viser sig at være fejlagtige, til økonomi- og erhvervsministeren
39	Spm. 139 om ministerens holdning til et synspunkt om, at ejerlejligheder i belastede boligområder forventes at blive vanskeligt omsættelige, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 140, om det teknisk vil være muligt, at samtlige lejligheder kan sælges, hvis et flertal på afdelingsmødet beslutter sig for salg, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilag til bet. o. lovf. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Bilagsnr.	Titel
40	Svar på spm. 119 om, hvad der ligger til grund for, at ministeren vurderer vedligeholdelsesniveauet i almene ejendomme til at være forholdsvis højt, fra økonomi- og erhvervsministeren
41	Svar på spm. 118 om kommentar til henvendelse af 17/5-04 fra Ballerup Ejendoms-selskab, fra økonomi- og erhvervsministeren
42	Svar på spm. 52 om ejendomsfunktionærernes ansættelsesforhold efter et salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
43	Svar på spm. 120 om fastsættelse af maksimum for antallet af kommuner, der søger om lov til salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 121 om sikring af, at flytteoplysninger meldt til folkeregisteret er op-rigtige, og at der dermed ikke kan opnås yderligere rente- og afdragsfrit lån på 30 pct., fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 122, om ministeren kan bekræfte, at øvrige ejere, herunder den almene boligforening, ved huslejestigninger vil dække ejerforeningens udgifter ved tvangs-auktioner, såfremt kravet ikke bliver dækket, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 123, om boligorganisationens og kommunens muligheder for at under-kende beslutninger truffet i afdelingsmødet på uhensigtsmæssige mødetidspunkter, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 124 om dækning af den offentlige støtte via Landsdispositions-fonden, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 125 om begrundelse for, at regulativ om indbetaling af forholdsmæssig andel af likvide midler fra udamortiserede lån til Landsbyggefonden ved hel eller del-vis afståelse af en ejendom ikke længere er gældende, fra økonomi- og erhvervsmi-nisteren
	Svar på spm. 126, om ministeren kan bekræfte, at pålæg fra kommunalbestyrelsen kan tilsidesættes af en generalforsamling i en ejerforening, fra økonomi- og erhvervs-ministeren
	Svar på spm. 127, om tilbageblevne almene lejere pålægges et tab, hvis afdelingen skal tilbagebetale den del af støtten efter byfornyelsesloven, der er gået til de solgte boliger, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 128 om indelåsnings effekter ved forlængelse af forsøgsperioden eller ved en permanent ordning samt påvirkning af ventelister ved tilgang af købsinteres-serede, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 129, om en kommune risikerer at blive påført tab i situationer, hvor der er solgt boliger uden kommunens godkendelse, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 130 om, hvorfor ejerforeningen skal have en andel af salgsprovenuet, når administrationsudgifterne stiger i den almene boligafdeling, fra økonomi- og er-hvervsministeren
	Svar på spm. 131 om indgrebsmuligheder, hvis afstemning om salg i en afdeling gen-nemføres på en utilfredsstillende måde, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 132 om kompetence til at beslutte salg, fra økonomi- og erhvervsmini-steren
	Svar på spm. 133 om begrundelse for, at trækning retten i regneeksemplet i svaret på spm. 94 ikke udgør 10 pct. som nævnt i lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsmini-steren
	Svar på spm. 134, om ministeren finder det rimeligt, at boligorganisationer med indestående på salgskontoen skal refundere den fulde offentlige støtte, hvor boligorga-nisationer uden indestående på salgskontoen ikke skal refundere støtten, fra økono-mi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
44	Svar på spm. 135, om ministeren finder tidligere besvarelse om, at et salg kan overstige 5 pct. af almene boliger i en kommune i overensstemmelse med bemærkningerne til lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 136, om ministeren vil bekræfte, at hidtidige beslutninger om salg bortfalder, såfremt ordningen forlænges efter 2007, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 137 om, under hvilke forudsætninger det formodes, at ganske få boliger vil blive købt af den samme ejer med henblik på udlejning, fra økonomi- og erhvervsministeren
45	Svar på spm. 138, om ministeren vil bekræfte, at der intet er til hinder for, at der f.eks. kan sælges 15.000 boliger, hvis den enkelte kommunes eller det enkelte boligselskabs forventninger om antal solgte boliger viser sig at være fejlagtige, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 139 om ministerens holdning til et synspunkt om, at ejerlejligheder i belastede boligområder forventes at blive vanskeligt omsættelige, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 140, om det teknisk vil være muligt, at samtlige lejligheder kan sælges, hvis et flertal på afdelingsmødet beslutter sig for salg, fra økonomi- og erhvervsministeren
46	1. udkast til betænkning

## Bilag 2

## Nogle af udvalgets spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og dennes svar herpå

Spørgsmålene og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra udvalget.

*Spørgsmål 1:*

Vil ministeren redegøre for, om en kommunes indflydelse på salg af almene boliger bliver så begrænset, at kommunerne ikke kan nægte at deltage, før der er frasolgt 5 pct. af kommunens samlede almene boliger?

*Svar:*

Kommunerne har i udstrakt grad indflydelse på forsøgenes omfang. Kommuner, som ønsker at deltage i forsøget, beslutter således i hvilket omfang, og hvor der skal være mulighed for at overtage sin almene bolig. Herved kan forsøgsordningen bidrage positivt til den lokale bypolitik og samtidig sikre, at kommunen fortsat kan løse sin boligsociale opgave.

For at opnå det bredest mulige forsøgsgrundlag kan boligorganisationerne efter lovforslaget også iværksætte selvstændige forsøg. Dette kan kommunerne ikke modsætte sig.

For at sikre at kommunerne også i denne situation fortsat har mulighed for at løse deres boligsociale opgaver, kan kommunerne standse det samlede salg i kommunen, når der er solgt mere end 5 pct. af de almene familieboliger, der var ibrugtaget i kommunen den 1. januar 2005.

Hertil kommer at visse typer af familieboliger, som primært er opført til behovsbestemt udlejning til bl.a. ældre og handicappede, kun kan sælges med kommunens godkendelse.

*Spørgsmål 2:*

Vil ministeren beskrive den proces, der følger, såfremt en boligorganisation ikke ønsker at deltage i en salgsproces af økonomiske og demokratiske årsager og organisationens bestyrelse herefter sættes under administration?

*Svar:*

Almene boligorganisationer skal følge de regler, som de er underlagt ifølge lovgivningen. Dette gælder naturligvis også ved salg af almene familieboliger.

Det er kommunalbestyrelsen, der fører tilsyn med, at de almene boligorganisationer overholder lovgivningen, og dette foregår normalt i et fornuftigt samarbejde. Skulle det imidlertid vise sig, at en boligorganisation ikke magter at løfte sine opgaver i overensstemmelse med reglerne, skal kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed gribe ind.

Kommunalbestyrelsen kan herefter udpege en forretningsfører, der midlertidigt overtager boligorganisationens administration. Den udpegede forretningsfører udfører herefter opgaven i overensstemmelse med reglerne.

I særlige tilfælde har kommunalbestyrelsen desuden mulighed for at udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager funktioner, der efter organisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens ledelse.

Det er altså op til kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed at træffe beslutning om de forholdsregler, som skønnes nødvendige, herunder udpegning af forretningsfører, dennes opgaver og varigheden heraf.

Disse regler vil også fuldt ud gælde, hvor en boligorganisation ikke magter at gennemføre salg til lejerne, selvom kommunalbestyrelsen har iværksat forsøg, og afdelingsmødet efterfølgende har truffet beslutning om, at lejerne kan købe deres bolig.

*Spørgsmål 5:*

Kan ministeren bekræfte, at beslutningen om at tillade salg i en afdeling alene træffes af de fremmødte på et afdelingsmøde?

*Svar:*

Jeg kan bekræfte, at afdelingsmødets beslutning om, at de almene lejere skal have mulighed

for at købe deres bolig, træffes blandt de fremmødte stemmeberettigede på afdelingsmødet.

Jeg kan i forlængelse heraf oplyse, at beboerne har mulighed for at afgive stemme ved fuldmagt, hvis denne mulighed fremgår af boligorganisationens vedtægter.

I tilfælde, hvor organisationens vedtægter ikke indeholder en sådan mulighed, kan afdelingsmødet efter administrativ praksis beslutte – med virkning for kommende møder – at der kan stemmes ved fuldmagt.

#### *Spørgsmål 6:*

Ifølge lovforslaget har en beslutning om at tilslutte salg i en afdeling permanent retsvirkning. Ministeren bedes uddybe, om dette i princippet indebærer, at denne beslutning om ja til salg altid vil gælde i den pågældende afdeling, dvs. også om 5 år eller om 50 år. Hvis dette er tilfældet, finder ministeren det så ikke ulogisk, at forsøgsloven om salg omfatter en treårs periode, mens et ja til salg i medfør af denne forsøgslov så at sige bliver eviggyldig?

#### *Svar:*

Som det fremgår af lovforslaget, kan kommuner og boligorganisationer iværksætte forsøg med salg af almene familieboliger som ejerboliger i en 3-årig periode fra 1. januar 2005 til 31. december 2007. Der kan kun sælges boliger inden for 3-års perioden. Dette betyder mere præcist, at sidste tilmeldingsperiode for lejeren senest kan fastsættes til at udløbe 31. december 2007. Ved salg af ledige boliger skal købsaftale desuden være indgået senest samme dato.

Hvis afdelingsmødet tilslutter sig kommunalbestyrelsens eller boligorganisationens samlede forsøgsplan, indebærer dette således en beslutning om at sætte forsøget i kraft for maksimalt 3 år. Efter forsøgsperiodens udløb kan der ikke sælges flere boliger i afdelingen, medmindre det senere besluttet forlænge ordningen. Dette vil i givet fald kræve en lovændring. Det vil også kræve en ny afdelingsbeslutning.

Afdelingsmødets beslutning om at sætte forsøget i kraft har kun permanent virkning i den forstand, at et frasalg af boliger giver nogle retsvirkninger, som afdelingen må respektere efter forsøgsordningens udløb, f.eks. oprettelsen af en

ejer- eller grundejerforening, som træffer beslutning om ejernes fælles anliggender.

#### *Spørgsmål 7:*

Vil ministeren redegøre for de principper, der ligger bag opgørelsen af henholdsvis den enkelte boligorganisationens konto og den enkelte kommunes konto, herunder hvad der ligger til grund for den forskellige opgørelse af de to konti?

#### *Svar:*

Efter lovforslaget indbetales nettoprovenuet fra salget, dvs. salgssummen med fradrag af salgsmkostninger, forholdsmæssig indfrielse mv. til provenufonden.

I fonden opskrives henholdsvis boligorganisationens konto og kommunens ramme med nettoprovenuet. Forinden opskrivningen fradrages nettoprovenuet et beløb, der svarer til de udgifter, som fonden, jf. den foreslåede § 96 m, afholder i forbindelse med salget.

De udgifter, der i første omgang er tale om, drejer sig om afdelingernes udgifter til den første opdeling i ejerlejligheder eller udstykning, som ikke fuldt ud kan henføres til de boliger, der sælges, til forgæves afholdte udgifter, som ikke efterfølges af et køb, til tab i forbindelse med salget, til eventuelt huseftersyn og ejerskifteforsikring eller til dækning af afdelingernes sælgeransvar.

Herefter opskrives den enkelte boligorganisationens konto med nettoprovenuet fra salget i boligorganisationens afdelinger med fradrag af det nævnte beløb.

Kommunernes ramme opskrives tilsvarende med nettoprovenuet fra salget i den pågældende kommune med fradrag af det nævnte beløb. På kommunens ramme fradrages yderligere et beløb til dækning af provenufondens udbetalinger i henhold til boligorganisationernes trækningsret efter den foreslåede § 96 j, udgifter til det rentefrie afdragsfrie lån til køberne efter den foreslåede § 96 l samt provenufondens administrationsudgifter mv.

Principperne bag den nævnte forskel er således, at boligorganisationens konto fradrages udgifter, som snævert relaterer sig til salget i boligorganisationen, mens de mere generelle udgifter, som ordningen medfører, afholdes af de samlede indtægter i ordningen.

*Spørgsmål 18:*

Er ministeren enig med Folketingets Ombudsmand og Højesteret i, at alle almene boligorganisationer er stiftet på privatretligt grundlag, og at de derfor retligt set er private?

*Svar:*

Jeg er enig i, at almene boligorganisationer er stiftet på privatretligt grundlag.

At organisationerne retligt set er private er rigtigt i den forstand, at der hverken er tale om særlige forvaltningssubjekter eller offentlige myndigheder. På den anden side adskiller almene boligorganisationer sig fra flere andre foretagender stiftet på privatretligt grundlag ved at være undergivet en meget omfattende offentlig regulering. Dette forhold er begrundet i den betydelige offentlige støtte, der ydes til de almene boliger.

*Spørgsmål 19:*

Når ministeren, justitsministeren og kammeradvokaten mener, det i dag er afdelingen, der ejer boligerne, hvorfor er det så boligorganisationen, der i dag har både pantsætnings- og salgsbeføjelserne, og hvorfor skal et eventuelt salgsprovenu efter gældende ret så indbetales til dispositionsfonden, der jo tilhører boligorganisationen?

*Svar:*

Jeg mener ikke, at hverken justitsministeren, Kammeradvokaten eller jeg selv har udtalt, at »det i dag er afdelingen, der ejer boligerne«.

Som jeg oplyste i mit svar af 19. december 2003 på Boligudvalgets spørgsmål 33 (Alm. del – bilag 79) stillet den 26. november 2003, indeholder den almene lovgivning ikke bestemmelser, der angiver, hvem der har ejendomsretten til de almene boliger. Lovgivningen indeholder derimod bestemmelser dels om skødet, dels om hvilke beboerdemokratiske organer der bestemmer over afdelingens anliggender i forskellige situationer. Det er således disse bestemmelser, som jeg kan redegøre for, og som jeg redegjorde for i det nævnte svar.

Ansvars- og opgavefordelingen mellem afdelingen og boligorganisationen afspejler de almene boligorganisationers særlige struktur.

Denne særlige struktur indebærer, at hver enkelt afdeling er en selvstændig økonomisk og demokratisk enhed. Boligorganisationen er den

»paraply«, som samler afdelingerne, og som har det overordnede ansvar og kompetencen til at forpligte boligorganisationen og afdelingerne udadtil. Boligorganisationen og dens afdelinger indgår således i en integreret helhed, hvor afdelingerne er grundlaget for virksomheden. I det omfang beboerne i overensstemmelse med de beboerdemokratiske regler træffer beslutning på afdelingsniveau, er boligorganisationen forpligtet til at føre disse beslutninger ud i livet.

En række af de beføjelser, som i almindelighed tilkommer den, der er ejer af en ejendom, er tillagt den enkelte afdeling. Det er afdelingen, der har skøde på ejendommen, og afdelingen udgør en selvstændig økonomisk enhed, som bl.a. oppebærer lejeindtægterne.

Når der skal træffes beslutninger, som vedrører afdelingen, er det afgørende for kompetence-spørgsmålet, hvilken beslutning der er tale om.

Lovgivningen regulerer på hvilket niveau inden for boligorganisationen, forskellige beslutninger træffes. Beslutningskompetencen er efter gældende regler fordelt på fire beboerdemokratiske niveauer: øverste myndighed, bestyrelse, afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde.

Øverste myndighed varetager boligorganisationens overordnede anliggender og træffer således beslutning om bl.a. organisationens byggepolitik, erhvervelse, salg og væsentlig forandring af organisationens ejendomme. Herudover træffer øverste myndighed beslutning om en række forhold vedrørende afdelingerne, herunder erhvervelse, salg og væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og afdelingerne. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, ligesom det er bestyrelsen, som udadtil forpligter både organisationen og de enkelte afdelinger.

Afdelingen har skøde på ejendommen og hæfter for afdelingens gæld, ligesom afdelingen oppebærer lejeindtægterne.

Afdelingsbestyrelsen godkender bl.a. afdelingens budget og forelægger det for afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsmødet godkender afdelingens budget. Herudover godkender afdelingsmødet iværksættelse af arbejder, f.eks. forbedringsarbejder, og aktiviteter i afdelingen og fastsætter en husorden.

Dispositionsfondens er fælles for alle boligorganisationens afdelinger, da den er opbygget af midler fra de enkelte afdelinger. Et eventuelt salgsprovenu skal indbetales til dispositionsfondens. Man skal dog være opmærksom på, at det ikke er selve salgssummen, som indbetales til dispositionsfondens, idet indtægten først skal dække omkostningerne ved salget, og dernæst skal den anvendes til ekstraordinært afdrag på afdelingens lån. Kun i det omfang, der herefter er et overskud, skal det indbetales til dispositionsfondens. At et sådant overskud skal indbetales til fondens er begrundet i, at der ikke skal genereres overskud i den enkelte afdeling, idet der skal være balance mellem afdelingens driftsudgifter og lejeindtægterne. I den forbindelse bemærkes, at også evt. overskud på boligorganisationens drift og afdelingernes drift i et vist omfang skal indbetales til dispositionsfondens.

#### Spørgsmål 22:

Kan afdelingsmødet beslutte, at beslutning om salg skal godkendes af en efterfølgende urafstemning, før den træder i kraft?

#### Svar:

På afdelingsmødet træffes beslutninger som udgangspunkt ved afstemning blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.

Et flertal på afdelingsmødet kan dog beslutte, at den endelige afgørelse af et forslag, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens lejere. I situationer, hvor loven giver en særlig mindretalsbeskyttelse, kan et mindretal dog kræve urafstemning.

Urafstemningen er den endelige og bindende afgørelse.

Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde (budgetmøde).

Disse regler gælder naturligvis også ved afdelingsmødets behandling af et forslag om, at lejere skal kunne købe deres egen almene bolig.

#### Spørgsmål 23:

Kan ministeren svare på, om en sag, hvor en ejer klager over en lejer, kan indbringes for beboerklagenævnet? Ligeledes bedes ministeren

svare på, om klager over en ejer fra enten en lejer eller en ejer kan indbringes for beboerklagenævnet eller skal bringes for en domstol eller afgøres ved voldgift.

#### Svar:

Indledningsvis bemærkes, at jeg forudsætter, at der med »ejer« enten menes en lejer, som har købt sin bolig, eller en person udefra, som har købt en bolig.

Jeg kan oplyse, at klager over lejere skal rettes til boligorganisationen, som herefter beslutter, hvordan der skal reageres på klagen. Det er således boligorganisationen, som i givet fald indbringer sagen for beboerklagenævnet.

Klager over ejere kan ikke indbringes for beboerklagenævnet. Dette navn er nedsat efter den almene lejelov, og nævnet tager (kun) stilling til tvister mellem udlejeren, som her vil være en almen boligorganisation, og lejerne.

Hvis en ejer overtræder husordenen, kan ejerforeningen henstille til den pågældende at ændre adfærd. Har en sådan henstilling ikke den ønskede effekt, kan ejerforeningen, hvis ejeren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, pålægge ejeren at fraflytte lejligheden med passende varsel. Fraflytter ejeren ikke, kan ejerforeningen anlægge en sag ved domstolene.

I øvrigt er det muligt i ejerforeningens vedtægter at fastsætte bestemmelser om, at alle eller visse arter af tvister mellem ejerforeningen og ejerlejlighedsejerne og mellem ejerne indbyrdes skal afgøres ved voldgift. Der kan dog forekomme tvister om spørgsmål af så afgørende betydning for den enkelte ejer, at dennes normale adgang til at få spørgsmålet prøvet ved domstolene ikke bør kunne fratages ham ved en sådan voldgiftsbestemmelse. Her kan som eksempel nævnes krav om fraflytning. Det vil sige, at en ejer formentlig altid vil kunne indbringe spørgsmålet om kravets berettigelse for domstolene.

#### Spørgsmål 27:

Hvor adskiller et salg/køb sig fra en normal ejendomshandel, herunder i relation til 6-dagesfortrydelsesretten, tilstandsrapporter og ejerskifteforsikring?

*Svar:*

For de enkelte købere er lovforslagets model for salgets gennemførelse ikke væsentlig anderledes, end hvis de skulle købe en anden ejerbolig.

Modellen er tilrettelagt sådan, at lejerne som udgangspunkt sikres de samme oplysninger om boligen som andre købere af ejerboliger, så de kan danne grundlag for overvejelserne om køb, f.eks. vedtægter, fordelingstal, budget og pris m.v.

Til forskel fra en normal ejendomshandel får lejerne ikke udleveret salgsoptilling, finansieringsforslag og beregnet brutto- og nettoudgift.

Herudover skal lejerne aktivt melde sig som købsinteresserede til boligorganisationen inden for den tilmeldingsperiode, der er fastsat af boligorganisationen.

Salg af ledige boliger vil stort set kunne gennemføres som andre ejendomshandler.

Det gælder for både salg til lejerne og ved salg af ledige boliger, at køberne ikke kan forhandle sig til en anden pris, og at overtagelsesdagen kan ligge længere ude i fremtiden end normalt, idet der skal ske udstykning eller ejerlejlighedsopdeling.

Lovforslagets model for salgets gennemførelse adskiller sig ikke fra anden ejendomshandel i relation til bl.a. købers fortrydelsesret, sælgers mulighed for udarbejdelse af tilstandsrapport samt oplysninger om ejerskifteforsikring efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

*Spørgsmål 33:*

Kan ministeren bekræfte, at hvis der på et afdelingsmøde f.eks. i en sommerferie er repræsenteret en femtedel af beboerne, så kan et simpelt flertal på godt en tiendedel af beboerne beslutte, at der skal tillades salg i afdelingen, og denne beslutning kan ifølge lovforslaget ikke omgøres?

Finder ministeren det demokratisk forsvarligt, at der kan forekomme situationer, hvor kun en brøkdel af beboerne i en afdeling træffer så væsentlige beslutninger?

*Svar:*

Afdelingsmødets beslutning om at tillade salg til lejerne træffes på et ordinært eller ekstraordi-

nært afdelingsmøde, som der indkaldes til i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter.

Med hensyn til krav til fremmøde og urafstemning finder de generelle principper i normalvedtægterne anvendelse. Det betyder, at afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, og at et flertal på afdelingsmødet kan begære urafstemning.

Med hensyn til tidspunktet for beslutningen går jeg ud fra, at boligorganisationerne og afdelingerne – i samarbejde med det kommunale tilsyn – sikrer, at almindelige grundlæggende demokratiske principper følges, herunder at vigtige beslutninger ikke bringes til afstemning på tidspunkter, hvor 80 pct. af beboerne er bortrejst. Jeg forventer derfor ikke, at den omtalte situation vil forekomme i praksis.

*Spørgsmål 36:*

I årene 2002 til og med 2004 refunderer Landsbyggefonden en ganske betydelig del af de statslige udgifter ved nybyggeri af almene boliger. Kan ministeren bekræfte, at der i de kommende 3 år under et eventuelt forsøg med salg af almene boliger ikke vil opstå en situation, hvor de offentlige udgifter ved opførelse af alment nybyggeri både finansieres ved 100 pct. træk på en boligorganisations konto og tillige ved et træk på Landsbyggefonden?

*Svar:*

I henhold til almenboliglovens § 92 a refunderer Landsbyggefonden statens udgifter til ydelsesstøtte som følge af nedsættelsen af den kommunale grundkapital i perioden 2002-04. Refusionen sker af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens,

Da Landsbyggefondens refusion efter § 92 a kun gælder for tilsagn, der er meddelt inden udgangen af 2004, og da forsøgsordningen med salg først træder i kraft i 2005, vil den offentlige støtte ikke kunne blive dækket dobbelt ved træk på både landsdispositionsfondens og provenufonden.

*Spørgsmål 37:*

Ifølge lovforslaget kan en kommune få refunderet op til 40 pct. af udgifterne til grundkapital, hvis boligorganisationen, som skal drive bygge-



riet, har indestående på »salgskontoen«. For en bolig med en anskaffelsestotal på ca. 1 mio. kr. svarer den kommunale grundkapital til 70.000 kr. og en refusion på 40 pct. heraf udgør 28.000 kr. Finder ministeren, at et engangstilskud på 28.000 kr. pr. bolig vil have afgørende indflydelse for en kommunes beslutning om, hvorvidt der skal opføres almene boliger eller ej?

*Svar:*

Erfaringerne fra halveringen af den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. viser, at en nedsettelse af grundkapitalen er en effektiv metode til at påvirke kommunernes incitament til at opføre nye almene boliger. Der er derfor god grund til at antage, at den foreslåede refusionsordning vil få en mærkbar effekt.

Når fonden ikke refunderer 100 pct. af kommunens udgifter til grundkapital, skyldes det først og fremmest, at det skønnes vigtigt at fastholde et kommunalt incitament til at foretage en vurdering af behovet for nybyggeri i kommunen. Jeg skal i øvrigt henvisse til min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 8.

*Spørgsmål 42:*

I forbindelse med de såkaldte femtedelsløsninger til problemramte boligområder finansieres indsatsen i fællesskab af boligorganisationen, Landsbyggefonden, realkreditinstitutioner og kommunerne. Ministeren bedes redegøre for, om der kan iværksættes femtedelsløsninger i blandede boligområder, herunder om det er i overensstemmelse med kommunalfuldmagten for en kommune at yde tilskud til ejerboliger i et boligområde.

*Svar:*

Femtedelsløsninger – hvor Landsbyggefonden bidrager økonomisk med 2/5, realkreditinstitutionerne med 1/5, kommunen med 1/5 og boligorganisationen med 1/5 – kan efter praksis anvendes i almene afdelinger, som er så stærkt problemramte, at situationen ikke kan løses efter gældende regler.

Femtedelsløsningen skal genoprette afdelingens økonomi, f.eks. således at stærkt påkrævede renoveringsløsninger kan gennemføres uden at huslejen bliver så høj, at boligerne ikke kan lejes ud. Femtedelsløsninger er således rettet mod

afdelingen, og kan også iværksættes i afdelinger beliggende i blandede boligområder.

Afdelingen betaler sin andel af udgifterne til renovering af fællesejendom til ejerforeningen, men hvordan afdelingen internt finansierer udgifterne med f.eks. huslejeforhøjelser, henlagte midler, dispositionsfondsmidler eller støtte fra Landsbyggefonden, berører ikke ejerne. Den enkelte ejer må således selv finansiere sin andel af udgifterne til renovering af fællesejendom, f.eks. ved låneoptagelse. Kommunerne har ikke hjemmel til at yde tilskud til ejerne til renovering af ejernes ejendom.

Ejendommens stand har betydning for salgsprisen af den enkelte bolig. Sælges en bolig i en afdeling med et stort renoveringsbehov, vil dette afspejle sig i en lavere pris. Dette svarer til at købe enhver anden ejendom – f.eks. et parcelhus – med et renoveringsbehov. Her må køberen forudse udgifter til fysisk genopretning, og køberen må sammen med sine rådgivere tage dette i betragtning i forbindelse med købet.

Efter lovforslaget kan det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købesummen rykke for forbedringslån og for lån til vedligeholdelsesarbejder, som vedtages af ejerforeningen, hvis det efter fondens vurdering ikke øger risikoen for lånets sikkerhed. Dermed styrkes køberens muligheder for at finansiere disse arbejder.

*Spørgsmål 45:*

Fællesarealer og fællesejendom kan ifølge lovforslaget overdrages vederlagsfrit til en grundejerforening i forbindelse med en udstykning. Værdien af fællesarealer og fællesejendom kan i mange tilfælde være meget betydelig. Ministeren bedes redegøre for det juridiske grundlag for en sådan vederlagsfri overdragelse både i forhold til reguleringen af den almene sektor og til ydelsen af statslige subsidier og kommunale garantier. Endvidere bedes ministeren redegøre for konsekvenserne for beboernes brugsret og økonomi, herunder hvilke risici der er forbundet med en sådan overdragelse på både kortere og længere sigt.

*Svar:*

Indledningsvist vil jeg understrege, at det ved udformningen af lovforslaget har været væsentligt at sikre, at lejere og købere har samme adgang til fællesarealer og fællesanlæg som før et

salg og udgifter i samme størrelsesorden som før. Endvidere har jeg lagt vægt på at sikre, at overdragelsen ikke skal være forbundet med risici for nogen af parterne.

Det er boligorganisationen, der efter de almindelige regler har kompetencen til at træffe beslutning om salg af afdelingernes ejendomme, ligesom det er boligorganisationen, der kan forpligte afdelingen udadtil.

I overensstemmelse hermed er det i forslaget § 75 m, stk. 2, foreslået, at boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse træffer beslutning om overdragelse af fællesarealer og fællesanlæg til en grundejerforening i forbindelse med salg, ligesom det er boligorganisationen, som skal forestå salget af de enkelte boliger, og som bedst kan vurdere, i hvilket omfang det er hensigtsmæssigt at overdrage fællesarealer m.v. til en grundejerforening.

Boligorganisationen kan beslutte, om fællesarealerne m.v. skal forblive i afdelingen, eller om de skal overdrages til grundejerforeningen.

Hvis boligorganisationen beslutter sig for, at fællesarealerne m.v. skal forblive i afdelingen, er der risiko for, at de tilbageværende lejere ender med at råde over – og dermed at skulle betale for – overdimensionerede fællesarealer m.v. Det er endvidere ikke muligt i denne situation at sikre køberne en brugsret til fællesarealerne m.v.

Hvis boligorganisationen beslutter sig for en overdragelse, skal dette ske vederlagsfrit til grundejerforeningen, idet en sådan overdragelse mest hensigtsmæssigt sikrer uændrede vilkår for boligorganisationen og afdelingen både på kort og langt sigt.

Overdragelse kan udelukkende ske til en grundejerforening, som alene omfatter de boliger, der var omfattet af afdelingen på tidspunktet for det første salg efter forsøgsordningen, idet overdragelsen skal ske på vilkår, som kun skal komme de hidtidige brugere af arealet til gode.

Boligorganisationen skal i forbindelse med overdragelsen lade tinglyse deklaration på grundejerforeningens ejendom om, at den overdragede ejendom ikke kan belånes, og at salg af ejendommen kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, så længe afdelingen består.

Boligorganisationen skal desuden lade tinglyse deklaration om, at ved grundejerforeningens videresalg af de overdragede fællesarealer m.v.,

udbetales salgsprovenuet forholdsmæssigt til medlemmerne af grundejerforeningen.

Endelig skal boligorganisationen lade tinglyse deklaration på den ejendom, som den tilbageværende afdeling har skøde på, og de boliger, der sælges, om pligt til medlemskab af grundejerforeningen og om udelukkende brugsret til fællesarealerne m.v.

Udelukkende brugsret medfører, at der ikke er andre end medlemmerne af grundejerforeningen, der kan opnå en egentlig brugsret. Dette hindrer dog ikke, at udefrakommende som hittil kan få tilladelse til at gøre brug af fællesarealerne, f.eks. leje et festlokale.

Kontingent til grundejerforeningen fastsættes kostægte således, at foreningen af sine indtægter kan afholde de udgifter, der er forbundet med driften af de overdragede arealer m.v.

Hvis en køber af en bolig i kraft af sit medlemskab af grundejerforeningen således får brugsret til fællesarealer m.v., der er overdraget vederlagsfrit til grundejerforeningen, vil denne fordel skulle indgå i valuarens prisfastsættelse af den enkelte bolig. Herved kompenseres afdelingen for de mistede fællesarealer m.v. gennem en forholdsmæssig større indfrielse af indestående lån i forbindelse med de enkelte salg af boliger i afdelingen. Hertil kommer, at brugsretten til fællesarealerne m.v. vil skulle tages i betragtning ved vurderingen af den tilbageværende afdelings værdi.

I øvrigt kan der ydes støtte fra Landsbyggefonden, Byggeskadefonden, dispositionsfonden og kommunen til afdelingens udgifter til fællesarealet eller fællesanlægget i samme omfang, som hvis arealet eller anlægget henhørte under afdelingen.

#### *Spørgsmål 43:*

På mange almene boliger over hele landet er der såkaldte hjemfaldsklausuler, og i København er der lavet en aftale om hjemfald. Ministeren bedes redegøre for, hvorledes disse hjemfaldsklausuler og aftalen omkring hjemfald i København skal håndteres i forhold til et salg.

#### *Spørgsmål 54:*

I SAB har man en ordning med lånefinansiering af frikøb for hjemfald fra Københavns Kommune, hvor det er en del af aftalen, at lejerne maksimalt skal betale 30 kr./m<sup>2</sup> for dette. Kan

ministeren svare på, hvordan hjemfaldsaftalen tænkes finansieret ved salg af boliger i en afdeling? I mange andre kommuner end København er der hjemfaldsaftaler, og der er ikke sket frikøb endnu. Kan ministeren oplyse, om hjemfaldsklausuler fortsætter i ejerforeningen, eller om de opsplittes separat for de to ejere – eller om der vil opstå en situation, hvor kommunen kan kræve aftalen udbetalt ved salg/oprettelse af ejerforening?

*Svar:*

Jeg tillader mig at besvare spørgsmål 43 og 54 sammen.

Det er korrekt, at en række kommuner ved kommunale grundsalg til både private ejere og almene boligorganisationer har betinget sig en tilbagekøbsklausul, hvorefter kommunen efter en årrække har ret til at købe ejendommen tilbage. Kommunens pris svarer typisk til den oprindelige salgssum, men det kan også være aftalt, at ejeren derudover har ret til bygningserstatning.

Ud over Københavns Kommune har 8 kommuner i Københavns Amt og 6 kommuner i provinsen anvendt denne praksis ved grundsalg til almene boligorganisationer.

Pr. 1. juli 2000 blev der gennemført en ændring af almenboligloven, som gjorde det muligt for kommunen – i forbindelse med aftaler med boligorganisationer om frikøb – at fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller at undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen. Samtidig blev der indført mulighed for at yde diverse former for støtte til boligorganisationernes frikøb. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at i Københavns Kommune er stort set alle almene ejendomme blevet frikøbt.

Som skitseret i lovforslaget kan der blive tale om salg af en almen bolig beliggende i en ejendom med en sådan tilbagekøbsklausul. Ved udstykning eller ejerlejlighedsopdeling med henblik på frasalg af en sådan bolig opretholdes klausulen naturligvis, idet der jo er tale om en ret for den kommune, som i sin tid solgte den pågældende grund, til efter en vis periode at købe ejendommen tilbage. Den enkelte køber overtager således boligen med tilbagekøbsklausulen. Dette forhold forudsættes at afspejle sig i valutarens vurdering af boligens markedspris, således at prisen skønnes lavere end for en tilsvarende

bolig uden tilbagekøbsklausul. Det er herefter op til den nye ejer – enten i forbindelse med overtagelsen eller på et senere tidspunkt – at aftale de nærmere vilkår med kommunen, såfremt boligen ønskes frikøbt.

Københavns Kommune har en fast praksis vedrørende frikøb, herunder fastsættelse af frikøbsprisen. Her er der ikke problemer med at frikøbe f.eks. enkelte ejerlejligheder. Der kan være en tilsvarende praksis i de øvrige kommuner. Da der kan være forskellig praksis i de forskellige kommuner, vil det være relevant i forbindelse med de første salg i en ejendom med tilbagekøbsklausul at undersøge den pågældende kommunes praksis vedrørende frikøb, således at købsinteresserede kan inddrage dette aspekt i overvejelserne om køb.

Endelig kan jeg oplyse, at salg af almene boliger beliggende i en afdeling, hvor der er indgået aftale om frikøb for tilbagekøbsklausul, ikke vil berøre de tilbageværende lejeres huslejebetaling. Salgsprovenuet skal bl.a. anvendes til forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån, herunder eventuelle lån til finansiering af tilbagekøbsklausul i et sådant omfang, at der ikke sker en stigning i lejernes huslejebetaling som følge heraf.

*Spørgsmål 48:*

Kan det fastsættes i ejerforeningens husorden, at man ikke må holde hund/husdyr? I givet fald, hvad er så sanktionen overfor ejeren af ejerlejligheden ved overtrædelse?

*Svar:*

Jeg kan oplyse, at ejerforeninger efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1, kan fastsætte »almindelige ordensregler« i en husorden. Herved tænkes først og fremmest på regler, der regulerer brugen af den fælles ejendom, f.eks. vaskerum, cykelkælder og parkeringsfaciliteter. Det antages dog, at reglen også giver ejerforeningen mulighed for en vis regulering af brugen af de enkelte ejerlejligheder. Det antages endvidere, at husdyrhold formentlig kan forbydes.

Jeg kan endvidere oplyse, at ejerforeningen efter lovens § 8 kan pålægge en ejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, hvis ejeren gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer.

Der foreligger kun en sparsom praksis vedrørende en ejerforenings krav om fraflytning, hvorfor det ikke er muligt generelt at oplyse, om husdyrhold i strid med husordenen kan berettige ejerforeningen til at forlange fraflytning. Det er imidlertid givet, at der skal være tale om en alvorlig misligholdelse.

For fuldstændighedens skyld bemærkes, at ejerforeningen »kun« kan forlange, at den pågældende ejer fraflytter sin ejerlejlighed – ikke at ejeren sælger den.

#### *Spørgsmål 50:*

Hvad sker der, hvis ejerforeningen stemmer et arbejde ned, som kommunalbestyrelsen har pålagt boligorganisationen at gennemføre i medfør af lov om almene boliger?

#### *Svar:*

Beslutninger om arbejder, som vedrører ejernes fællesejendom, træffes af ejerforeningen. Meddeler kommunalbestyrelsen pålæg om iværksættelse af f.eks. vedligeholdelse af fællesejendom, sker iværksættelsen ved at boligorganisationen fremsætter forslag herom på ejerforeningens generalforsamling og søger at opnå fornødent flertal. Kan boligorganisationen ikke opnå flertal for forslaget, kan arbejdet ikke gennemføres.

Jeg vil pege på, at ejerne har en interesse i at fastholde og forbedre værdien af deres investering. Ejerne har derfor en økonomisk interesse i at sikre, at nødvendige vedligeholdelsesarbejder gennemføres. Men det kan naturligvis forekomme, at parterne har en forskellig opfattelse af, hvordan vedligeholdelse af fællesarealer bør gennemføres. I en sådan situation er det flertallet, der træffer beslutningen – sådan som situationen er i alle andre ejerforeninger, og svarende til de beboerdemokratiske vilkår i almene afdelinger.

#### *Spørgsmål 55:*

Kan ministeren oplyse, om der kan opstå indlåsning af købere af almene boliger i områder, hvor der er kort eller ingen venteliste til almene lejeboliger, idet potentielle købere kan opnå 30 pct. rabat i form af et stående rente- og afdragsfrit lån ved at flytte ind i en almen lejebolig for derefter at købe den, frem for at købe en tidligere solgt almen lejebolig?

#### *Svar:*

Indledningsvist vil jeg gerne understrege, at almene lejere, der køber deres bolig, efterfølgende er stillet nøjagtigt som alle andre boligejere. Hvis priserne efter overtagelsen stiger, vil den almene lejer således ligesom alle andre boligejere kunne videresælge boligen til en højere pris end købsprisen. Omvendt bærer den almene lejer også risikoen, hvis ejerboligpriserne i området efterfølgende er vigende. En købsinteresseret lejer bør naturligvis inddrage disse vilkår og risici i sin vurdering af, om vedkommende vil købe.

Risikoen for en indlåsnings effekt må formodes at være relativt begrænset. For det første er der tale om en 3-årig forsøgsordning, hvor der ikke kan sælges boliger udenfor de årlige salgsrunder og slet ikke efter 3 år.

For det andet må det antages, at en situation, hvor købsinteresserede generelt ser en mulighed i at lade sig skrive op på venteliste til ledige boliger i stedet for at købe en ejerbolig i ejendommen, hurtigt vil resultere i en længere venteliste, hvormed problemet løser sig selv.

#### *Spørgsmål 60:*

Vil ministeren uddybe, hvilke af de sædvanlige ejerbeføjelser der følger af, at den enkelte boligafdeling har skøde på ejendommen?

#### *Spørgsmål 63:*

Er ministeren enig i, at ejerbeføjelser i relation til fast ejendom i hovedsagen kan opdeles i retten til at sælge ejendommen, retten til at bruge ejendommen, retten til at pantsætte ejendommen og retten til at udleje ejendommen og indkassere lejeindtægter?

#### *Svar:*

Jeg vil tillade mig at besvare spørgsmål 60 og 63 samlet.

Jeg er enig i, at ejerbeføjelser i relation til fast ejendom i hovedsagen består af de nævnte beføjelser.

Herudover kan jeg oplyse, at nogle af de beføjelser, som i almindelighed tilkommer den, der er ejer af en ejendom, er tillagt den enkelte afdeling. Det er således afdelingen – som også anført i spørgsmålet – der har skøde på ejendommen. Afdelingen udgør en selvstændig økonomisk enhed, og det er afdelingen, der oppebærer lejeindtægterne. Hertil kommer, at ejendommen regn-

skabsmæssigt er opført som et aktiv hos den afdeling, som har skøde på den pågældende ejendom.

Der henvises i øvrigt til mit svar af 19. december 2003 på Boligudvalgets spørgsmål 33 (Alm. del – bilag 79) stillet den 26. november 2003.

*Spørgsmål 61:*

Vil ministeren oplyse, hvornår det blev indført i lovgivningen, at boligafdelingen skulle have skøde på ejendommen, samt baggrunden herfor?

*Svar:*

Jeg kan oplyse, at bestemmelsen om, at den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen, blev indført i lovgivningen i 1983. Bestemmelsen præciserede det allerede gældende krav om afdelingernes indbyrdes uafhængighed.

Bestemmelsen om afdelingernes indbyrdes økonomiske uafhængighed skal sikre, at der ikke sker sammenblanding af økonomien mellem afdelingerne og mellem afdelingerne og boligorganisationen. Dette betyder bl.a., at hvis en boligorganisation går konkurs, indgår afdelingens ejendom ikke i boligorganisationens konkursbo.

*Spørgsmål 62:*

Hvad er begrundelsen for, at en boligafdeling fortsat er bundet til det administrationselskab, der er valgt af boligorganisationen?

*Svar:*

Jeg forstår spørgsmålet sådan, at der spørges til begrundelsen for, at en afdeling fortsat skal administreres af den administrator, som boligorganisationen har valgt, idet en afdeling ikke kan være bundet til et administrationsselskab.

En almen afdeling er tilknyttet en bestemt boligorganisation - nemlig den boligorganisation, som har taget initiativ til det pågældende byggeri og dermed den pågældende afdeling.

En afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, der har indflydelse på egne anliggender via de beboerdemokratiske organer – først og fremmest afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet. Det er imidlertid boligorganisationens øverste myndighed, der træffer de overordnede beslutninger vedrørende organisationen og de enkelte afdelinger, der er tilknyttet, herunder beslutning om fremmed administration af afdelingerne. Det

er organisationsbestyrelsen, der indgår den konkrete administrationsaftale.

Boligorganisationen kan således vælge at administrere afdelingerne selv, eller den kan beslutte at lade organisationen og de tilknyttede afdelinger administrere af en forretningsfører. En forretningsfører kan være en anden boligorganisation, en advokat eller et privat administrationsfirma.

Hvad enten der er tale om egen eller fremmed administration, består administrationsarbejdet i at udføre den daglige administration i overensstemmelse med de beslutninger og retningslinier, der er fastlagt af henholdsvis øverste myndighed og organisationsbestyrelsen. Det er sidstnævnte, der har ansvaret for afdelingernes daglige drift.

*Spørgsmål 64:*

Vil ministeren begrunde, hvorfor det foreslås, at det er boligorganisationen og ikke afdelingen, der repræsenteres i ejerforeningen i en afdeling, der er udstykket?

*Svar:*

De almene boligorganisationer har en særlig organisationsstruktur, som indebærer, at boligorganisationen er den paraply, der samler de enkelte afdelinger, og som kan forpligte afdelingerne udadtil. Afdelingerne kan i kraft af beboerdemokratiet træffe beslutninger, som forpligter boligorganisationen til at handle på en bestemt måde udadtil. I kraft af de gældende regler om organisationsstruktur og kompetencefordeling er det således boligorganisationen, der på vegne af afdelingen er medlem af ejerforeningen og kan afgive stemme efter fordelingstal. Dette præciseres i lovforslaget.

Samtidig foreslås det, at afdelingen i alle de spørgsmål, hvor afdelingen hidtil har haft beboerdemokratisk indflydelse i samme omfang kan forpligte boligorganisationen til at handle i overensstemmelse med afdelingens ønsker på ejerforeningens generalforsamling.

Boligorganisationen kan give fuldmagt til en repræsentant, der i ejerforeningen møder på organisationsbestyrelsens vegne. Denne repræsentant kan f.eks. være en person, der er ansat i administrationen, en advokat eller en person, der er medlem af afdelingsbestyrelsen.

Hertil kommer, at det af den foreslåede normalvedtægt for blandede ejendomme vil fremgå, at afdelingsbestyrelsen har adgang til ejerforeningens generalforsamling med taleret.

Med forslaget opnås der således en balance, der både tager højde for almene boligorganisations organisering og beboernes mulighed for indflydelse.

Den enkelte afdeling kan således ikke beslutte at ville administreres af en anden end boligorganisationen eller den, som boligorganisationen har ansat hertil.

#### *Spørgsmål 65:*

Hvilke befolkningsgrupper forventer ministeren vil være tilbøjelige til at købe boliger, der efter lovforslaget er sat til salg i stærkt belastede boligområder?

#### *Svar:*

Der er en meget blandet beboersammensætning i den almene sektor som helhed.

Selv om beboersammensætningen i problemramte afdelinger kan være ensidig med en stor andel ressourcetsvage beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet, er der også i disse afdelinger en del ressourcestærke beboere med arbejdsindkomst.

Det er min forventning, at de problemramte afdelinger, når der bliver mulighed for at erhverve boligerne på ejerbasis, i højere grad end i dag kan tiltrække mere ressourcestærke beboere.

Det må antages, at markedsprisen for boliger i problemramte afdelinger vil være noget lavere end for tilsvarende boliger i bebyggelser med en mere blandet beboersammensætning. Jeg tror derfor, at ikke mindst mange velfungerende unge boligsøgende vil benytte de lavere priser som en hurtig indgang til ejerboligmarkedet.

#### *Spørgsmål 68:*

Hvorledes vil ministeren sikre, at også ejere i en udstykket boligafdeling henlægger til vedligeholdelse og moderniseringer?

#### *Svar:*

Jeg synes ikke, at der er grund til at formode, at de nye ejere i ejerforeningen ikke vil beslutte at gennemføre rimelige vedligeholdelses- og

forbedringsarbejder, medmindre der fastsættes særlige regler om henlæggelser.

Ejerne i ejerforeningen – både den almene afdeling og de nye ejere – har således en naturlig interesse i at fastholde værdien af deres investering gennem en fornuftig vedligeholdelsestilstand og eventuelle forbedringer.

Herudover finder jeg det væsentligt, at de nye ejere i videst muligt omfang er ejere på lige fod med andre private ejere i ejerforeninger. Jeg mener derfor ikke, at det er hensigtsmæssigt at fastsætte særlige krav om henlæggelser.

#### *Spørgsmål 73:*

Hvilke konkrete elementer vil ministeren pege på i lovforslaget, der kan forhindre, at samtlige boliger i meget attraktive afdelinger vil blive solgt i løbet af meget kort tid efter, at den pågældende afdeling har truffet beslutning om at åbne for salg?

#### *Svar:*

Kommuner og boligorganisationer udpeger efter lovforslaget selv de boligafdelinger, som vil kunne blive omfattet af forsøgsordningen. Det er muligt at udpege en eller flere afdelinger eller en vis andel af boligerne i en afdeling. Kommunerne og boligorganisationerne får således vid adgang til at tilrettelægge forsøgets omfang individuelt på baggrund af lokale forhold og i sammenhæng med kommunens by- og boligpolitik. Som følge heraf er det ikke hensigten med forslaget at forhindre, at de omfattede boliger sælges hurtigt.

Skulle foreløbige erfaringer vise, at der er behov for at ændre forsøgets omfang, kan kommunen eller boligorganisationen efter forslaget gøre dette med ministerens godkendelse.

#### *Spørgsmål 74:*

Kan ministeren bekræfte, at det ikke vil være muligt at gøre krav om bl.a. beboermaksimum gældende i forhold til frasolgte lejligheder?

#### *Svar:*

Jeg kan bekræfte, at reglerne om beboermaksimum for det almene byggeri ikke vil gælde for de frasolgte boliger.

*Spørgsmål 75:*

Kan ministeren bekræfte, at mulighederne for at håndhæve bl.a. husordensregler vil være væsentligt ringere overfor beboere i frasolgte lejligheder sammenlignet med de tilbageværende lejere i afdelingen?

*Svar:*

I mit svar på spørgsmål 4 (bilag 9) har jeg redegjort for, at lejerne vil være omfattet af reglerne om opsigelse og ophævelse i den almene leje-lov, mens ejerne vil kunne tilpligtes at fraflytte efter reglerne i ejerlejlighedsloven.

Jeg tør ikke udtale mig om, hvorvidt muligheden for at håndhæve husordensreglerne over for ejerne vil være »væsentligt ringere« end over for lejerne, men som anført i ovennævnte svar er der ikke tale om en ny problemstilling, og forholdet har mig bekendt ikke hidtil voldt problemer.

*Spørgsmål 77:*

Kan ministeren bekræfte, at en beslutning om salg af almene boliger vil kunne træffes på et beboermøde indkaldt med 8 dages varsel uden andre formkrav end et stykke papir, hvorpå tid og sted for beboermødet er anført samt et punkt med teksten »salg af almene boliger«, og at der ikke er noget krav om oplysende materiale i den forbindelse?

*Spørgsmål 78:*

Kan ministeren bekræfte, at et mindretal på et beboermøde, som er indkaldt med henblik på salg af almene boliger, ikke kan kræve sagen yderligere belyst, ikke kan kræve udsættelse, ikke kan kræve urafstemning og ikke efterfølgende har mulighed for at søge beslutningen omstødt/genoptaget på et nyt beboermøde?

*Svar:*

Jeg vil tillade mig at besvare spørgsmål 77 og 78 samlet.

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde sker i overensstemmelse med organisationens vedtægter med mindst 4 ugers varsel og til ekstraordinært afdelingsmøde med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for beboermødet samt dagsorden for mødet. Indkaldelsen skal ske ved brev til samtlige husstande i afdelingen.

Der er ikke i lovgivningen fastsat krav om udsendelse af bestemte former for materiale, når forslag fra beboerne eller afdelingsbestyrelsen behandles på et afdelingsmøde. Dette spørgsmål reguleres generelt af almindelige foreningsretlige og demokratiske principper, og jeg finder det ikke nødvendigt at indføre en nærmere regulering. Beboerdemokratiet er et bærende element i de almene boligorganisationer, og jeg forudsætter, at afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen – som yder nødvendig bistand til afdelingsbestyrelsen – sørger for, at forslag, som behandles på afdelingsmødet, er belyst i rimeligt og nødvendigt omfang. Jeg forudsætter også, at der tages hensyn til mindretallets ønsker om oplysninger.

Beslutning om salg og om evt. urafstemning træffes af et flertal af de fremmødte stemmeberettigede. Det følger heraf, at et mindretal ikke kan kræve udsættelse og ikke kan kræve urafstemning.

Afdelingsmødets beslutning om salg kan efter forslaget ikke efterfølgende ændres. Derfor har hverken et flertal eller et mindretal mulighed for efterfølgende at søge en beslutning om salg omstødt eller genoptaget på et nyt afdelingsmøde, jf. min besvarelse af spørgsmål 79.

*Spørgsmål 79:*

Finder ministeren det ikke ud fra en demokratisk synsvinkel stærkt betænkeligt, at beslutningerne på et afdelingsmøde kan sættes til afstemning igen og igen, hvis der stemmes nej til forslaget om frasalg af almene boliger, men hvis der derimod stemmes ja til forslaget, så kan beslutningerne ikke omgøres, og herunder bedes ministeren uddybe demokrativinklen i forhold til de to beslutningers ligeværdige status.

*Svar:*

Afdelingsmødets ja eller nej til salg vil umiddelbart have samme gyldighed, og dermed betragter jeg de to mulige resultater af en afstemning som ligeværdige.

Generelt eksisterer der intet forbud mod at genfremsætte et forslag, der tidligere er blevet stemt ned. Derfor er det blot i overensstemmelse med sædvanlige principper, at et forslag om salg kan fremsættes flere gange, og dette giver mig ikke anledning til betænkeligheder.

Derimod har jeg fundet det velbegrundet at fremsætte forslag om, at en beslutning om salg ikke kan ændres. Forslaget skal sikre, at lejerne i forsøgsperioden i videst muligt omfang kan disponere i forventning om at kunne købe deres bolig, når de finder tidspunktet hensigtsmæssigt. Det skal tages i betragtning, at beslutningen kun gælder for den 3-årige forsøgsperiode.

Med hensyn til demokrativinklen vil jeg understrege, at beslutningen om salg efter forslaget træffes af lejerne selv. Beslutningen træffes således af de nærmest berørte, hvilket i mine øjne er i fuld overensstemmelse med de demokratiske principper. Jeg er sikker på, at lejerne – med de nødvendige oplysninger til rådighed, jf. min besvarelse af spørgsmål 77 og 78 – er i stand til at vurdere, om de ønsker at gennemføre salg i en 3-årig periode. Jeg er også overbevist om, at der sjældent vil blive tale om, at afdelingsmødet trættes med gentagne genfremsættelser.

#### *Spørgsmål 80:*

Vil ministeren sikre retningslinjer for, hvordan en beslutning om salg på et afdelingsmøde skal protokolleres og dokumenteres, således at der ikke senere kan opstå tvivlsspørgsmål?

#### *Svar:*

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget (herunder bemærkningerne til den foreslåede § 75 a i almenboligloven), forudsættes det, at beslutningsprocessen på afdelingsmødet følger de gældende regler.

Den almene lovgivning indeholder hverken krav om, at der tages referat fra afdelingsmødet, eller at de truffe beslutninger protokolleres. De gældende regler om afholdelse af afdelingsmødet suppleres imidlertid af de almindelige foreningsretlige principper, og jeg mener, at det er sædvanlig foreningspraksis at udarbejde referat fra vigtige møder. Under alle omstændigheder bør afdelingsmødets dirigent sørge for, at der træffes en klar beslutning, og det vil være både i lejernes og ledelsens interesse, at beslutningen nedfældes i et referat. Det vil efter min opfattelse også være i »alles« interesse, at afdelingens lejere efter mødets afholdelse gøres bekendt med den truffe beslutning.

Det er således min opfattelse, at gældende praksis, der bl.a. hviler på foreningsretlige prin-

cipper, er tilstrækkelig til at regulere, hvorledes en afdelingsbeslutning registreres og formidles.

#### *Spørgsmål 88:*

Vil ministeren redegøre for, hvorfor der flere steder i lovforslaget står, at boligorganisationerne ejer ejendommene, eller at ejendommene tilhører boligorganisationen, når ministeren, justitsministeren og kammeradvokaten åbenbart ikke mener, at ejerforholdet ligger hos boligorganisationen?

#### *Svar:*

Jeg kan oplyse, at der ved udarbejdelse af lovforslaget er brugt den gældende terminologi.

Jeg kan for det første henvise til almenboliglovens § 27, stk. 1, hvorefter afhændelse af »en almen boligorganisations ejendom« skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Herved forstås ikke kun ejendomme, som boligorganisationen har skøde på, men også de ejendomme, som de enkelte afdelinger har skøde på.

For det andet kan jeg henvise til ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, nr. 2, hvorefter loven ikke anvendes på ejendomme, »som tilhører almene boligorganisationer«, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Det fremgår indirekte af bestemmelsen, at den omhandler de ejendomme, som ligger i afdelingerne, eftersom boligorganisationen ikke kan have skøde på boligejendomme.

Jeg kan i øvrigt henvise til min besvarelse af spørgsmål 19 (bilag 11) for så vidt angår ejerforholdene.

#### *Spørgsmål 89:*

Kan ministeren oplyse, hvorfor det i lovforslag L 190 helt klart lægges til grund, at boligorganisationerne ejer afdelingen og dens bygninger og derfor kan disponere over denne til byggeri af taglejligheder – og endda imod beboernes ønske – og derefter overdrage tagarealerne til en ny juridisk ejer, og kan ministeren bekræfte, at konstruktionen i L 190 dermed grundlæggende strider mod antagelserne i L 182 om ejendomsretten til afdelingens bygninger?



*Svar:*

Jeg kan indledningsvis henvide til min besvarelse af spørgsmål 19 (bilag 11) om ejerforholdene og om de beboerdemokratiske organers forskellige kompetencer.

Der næst kan jeg oplyse, at når det i L 190 lægges til grund, at boligorganisationen kan beslutte at etablere en ny almen afdeling oven på en eksisterende almen afdeling, skyldes det, at det efter gældende regler er boligorganisationens øverste myndighed, der har kompetencen både til at beslutte at sælge en afdeling, herunder naturligvis en del af en afdeling, og til at beslutte at etablere en ny afdeling.

I øvrigt er der efter min opfattelse ingen konflikt mellem konstruktionen i L 190 og »antagelserne i L 182 om ejendomsretten til afdelingens bygninger«, jf. ovennævnte svar.

*Spørgsmål 90:*

Kan ministeren oplyse om vilkårene i en almen boligafdeling, hvor der i forbindelse med salg af den første almene bolig sker overdragelse af fælles faciliteter/fælles arealer til ejerforeningen, således som det er beskrevet i lovforslaget, herunder bedes oplyst, om der følger henlæggelser med, svarende til reglerne for salg af den almene bolig.

*Svar:*

Ved opdeling i ejerlejligheder i forbindelse med salg af almene boliger udlægges afdelingens fællesarealer og fællesanlæg som udgangspunkt til fællesejendom. Både ejere og lejere kan herefter benytte fællesejendommen i samme omfang som hidtil.

Ved matrikulær udstykning (fx ved rækkehuse) kan boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse beslutte at overdrage afdelingens fællesarealer og fællesanlæg til en grundejerforening. Om de særlige vilkår for en sådan overdragelse kan jeg henvide til min besvarelse af spørgsmål 45 (bilag 12).

Hvad enten der er tale om ejerlejlighedsopdeling eller udstykning i forbindelse med et salg, gælder det, at en andel af afdelingens samlede henlæggelser på overtagestidspunktet svarende til de solgte boligers andel af den samlede husleje tillægges den fastsatte salgssum ved opgørelsen af nettoprovenuet. Henlæggelserne overgår således ikke til ejer- eller grundejerfor-

eningen, men indgår i beregningen af det netto-provenu, der indbetales til Landsbyggefonden.

Jeg kan i øvrigt henvide til min besvarelse af spørgsmål 17 (bilag 11).

*Spørgsmål 91:*

Kan ministeren oplyse, hvem der i forbindelse med en vederlagsfri overdragelse skal betale for relaxationer m.m. af tidligere optagne lån, bl.a. knyttet til fællesejendommen, herunder bedes ministeren præcisere, om maskinparken i en afdeling kan blive henregnet til fællesejendom/anlæg, der overdrages vederlagsfrit.

*Svar:*

Med hensyn til vederlagsfri overdragelse af fællesarealer og -anlæg skal jeg henvide til min besvarelse af spørgsmål 45 (bilag 19).

Ved overdragelsen af fællesarealer og -anlæg til en grundejerforening skal der ske relaxation, således at arealet udgår af pantet. Relaxationen af fællesarealer m.v. foretages i forbindelse med relaxationen af de første boliger, der sælges, og medfører ikke ekstraomkostninger. Omkostninger til den samlede relaxation afholdes af salgssummen.

Med hensyn til maskinparken er den at betragte som løsøre og er som sådan ikke reguleret af lovforslaget. Overdragelse af løsøre må ske i henhold til aftale mellem parterne.

*Spørgsmål 94:*

Kan ministeren redegøre for de præcise og detaljerede betalingsstrømme i forbindelse med et salg og herunder beskrive – med et konkret eksempel – de betalingsstrømme fra en beboers køb af en almen bolig til opgørelsen af indbetalingen til Provenufonden og opgørelsen af indstående på henholdsvis boligorganisationens og kommunens konto, jf. bl.a. Boligselskabernes Landsforenings hørings svar?

*Svar:*

Nedenfor er gennemgået et eksempel på betalingsstrømmene ved salg af 10 boliger i den første salgsrunde i en afdeling bestående af 50 etageboliger.

Købesummen for boligerne på i alt 4.000.000 kr. indbetales af køberne til boligorganisationen. Køberne finansierer købesummen ved optagelse af realkreditlån på 2.000.000 kr. og et rente- og

Bilag til bet. o. lovf. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

afdragsfrit lån fra provenufonden på 1.200.000 kr. De resterende 800.000 kr. forudsættes finansieret af egne midler eller eventuelt lån i et pengeinstitut.

En forholdsmæssig andel af afdelingens henlæggelser svarende til 200.000 kr. lægges til salgssummen.

Boligorganisationen søger herefter for indfrielse af en forholdsmæssig andel af den indestående pantegæld i afdelingen, svarende til 2.000.000 kr.

Boligorganisationen afholder udgifter til salgsomkostninger (gebyrer for relaxsation, indfrielse og vedståelse af garantier, opdeling, valuarvurdering, energimærkning og administration) svarende til 300.000 kr.

Boligorganisationen opgør nettoprovenuet som købesummen med tillæg af de overførte henlæggelser og fradrag af indfriet pantegæld og salgsomkostninger, svarende til 1.900.000 kr.

Af nettoprovenuet udbetales 5 pct. – dog mindst 3.000 kr. og højest 10.000 kr. pr. solgt bolig – til ejerforeningen. Beløbet udgør i eksemplet 95.000 kr.

Det resterende nettoprovenu på 1.805.000 indbetales af boligorganisationen til provenufonden.

Udgifter på 70.000 kr. til ejendommens opdeling i ejerlejligheder, der ikke kan henføres til de solgte boliger, afholdes af provenufonden.

Provenufonden afholder endvidere eventuelle udgifter til udarbejdelse af tilstandsrapport m.v. samt sælgers andel af udgiften til ejerskifteforsikring. Det forudsættes, at der normalt ikke udarbejdes tilstandsrapport.

Nettoprovenuet udgør således 1.735.000 kr.

Boligorganisationens konto i provenufonden opskrives herefter med nettoprovenuet. Heraf kan indtil 10 pct. anvendes af boligorganisationen efter den foreslåede § 96 j. Det skønnes, at boligorganisationen vil anvende i alt 90.000 kr. hertil, mens den resterende del anvendes i forbindelse med byggeri af nye boliger.

På kommunens ramme indgår nettoprovenuet på 1.735.000 kr., idet der dog fradrages et beløb til dækning af fondens udgifter i forbindelse med salget. Det drejer sig om udgifter til fondens udgift til boligorganisationens trækingsret på

90.000 kr. samt omkostning til det rente- og afgiftsfrie lån på 500.000 kr.

Der er herefter i alt 1.145.000 på kommunens ramme til anvendelse som refusion af 40 pct. af den offentlige støtte til nye familieboliger. Beløbet dækker den fulde støtte til knap 3 boliger svarende til, at der med 40 pct. refusion kan bygges godt 7 boliger for at udnytte kommunens ramme fuldt ud.

#### Spørgsmål 95:

Kan ministeren bekræfte, at salgsprovenuet som opgjort på boligorganisationens konto for 10 pct.s vedkommende reserveres til en trækingsret for boligorganisationen, mens de resterende 90 pct. enten udmøntes i forbindelse med nybyggeri til udgifter, som det offentlige ellers skulle have finansieret, eller efter 10 år overføres til Landsbyggefonden? Ministeren bedes i sin besvarelse redegøre for, hvilken råderet boligorganisationen har over salgsprovenuet.

#### Svar:

Ifølge lovforslaget indgår provenuet fra salget i en boligorganisations afdelinger på boligorganisationens konto i provenufonden. Mindst 90 pct. af midlerne anvendes til dækning af den offentlige støtte i forbindelse med boligorganisationens byggeri af nye almene familieboliger.

Herudover har boligorganisationen en trækingsret på indtil 10 pct. af nettoprovenuet, som kan anvendes til samme formål, som midler i dispositionsfondens kan anvendes til. Det er en forudsætning for anvendelse af midlerne, at boligorganisationen indsender ansøgning herom til Landsbyggefonden, svarende til hvad der gælder for udbetaling af pligtmæssige bidrag efter almenboliglovens § 90, samt at de udgifter, som ønskes dækket, er rimelige og nødvendige med henblik på at forbedre afdelingens situation, og at udgifterne ikke kan finansieres på anden måde, som er sædvanlig for den almene sektor.

Som det fremgår, foreslås anvendelsen af midlerne fra salget af almene boliger reguleret. Der er således ikke tale om, at boligorganisationerne frit kan råde over midlerne fra salg af almene boliger, men de kan, inden for de rammer, der foreslås opstillet, anvende midlerne til nybyggeri og til nærmere bestemte formål inden for det eksisterende byggeri. En sådan regulering svarer til, hvad der gælder for opsamling af midler i dispo-

sitionsfondene samt for anvendelse af de pligt-mæssige bidrag. Heller ikke disse kan boligorganisationerne frit råde over.

*Spørgsmål 97:*

Vil ministeren oplyse, om der vil blive givet tilladelse til salg af boliger med en lav markedspris i forhold til gælden i boligen i f.eks. problemramte områder, således at det enkelte salg vil give et betydeligt underskud, eller vil ministeren kun give tilladelse til salg af boliger, hvor der på forhånd kan ventes et nettoprovenu?

*Spørgsmål 98:*

Vil ministeren på baggrund af ovenstående spørgsmål om underskud eller overskud ved salg af en almen bolig redegøre for de retningslinjer, som ministeren vil administrere efter, når der gives tilladelse til salg i de enkelte boligområder?

*Svar:*

Jeg vil tillade mig at besvare spørgsmål 97 og 98 samlet.

Efter forslaget kan økonomi- og erhvervsministeren påbyde boligorganisationerne helt eller delvist at standse salg, hvis salget i en afdeling medfører eller forventes at medføre et væsentligt negativt nettoprovenu.

Jeg vil understrege, at jeg som udgangspunkt ikke forventer, at der vil være underskud i den samlede ordning. Selv med en relativt lav gennemsnitspris og efter fradrag af omkostninger forventer jeg et gennemsnitligt nettoprovenu på 130.000 kr. pr. bolig.

Et midlertidigt underskud i provenufonden bliver dækket ved lån. Et permanent underskud vil imidlertid i sidste ende skulle dækkes af staten. Dette hensyn skal vægtes overfor hensynet til, at salg af almene boliger kan medvirke til at skabe blandede ejerformer i det eksisterende almene byggeri, herunder især i de problemramte områder. I sådanne områder vil der være større risiko for, at salget vil medføre tab.

På den baggrund vil ansøgte forsøg som udgangspunkt blive godkendt.

Ved vurderingen af, om en ansøgning ikke skal godkendes eller om salg skal standses, vil jeg lægge vægt på risikoen for, at den samlede ordning forventes at ville give underskud, på tabets størrelse i den enkelte afdeling og på, om

salget indgår i en helhedsorienteret indsats i et problemramt område.

Vurderingen af, om salget skal standses, vil altså i høj grad afhænge af, hvordan de konkrete forsøg bliver sammensat.

I forbindelse med ansøgningen om forsøg vil der blive stillet krav om oplysninger vedrørende afdelingernes situation samt om forventede salgssummer og provenu, således at økonomien i ordningen kan vurderes.

*Spørgsmål 108:*

Kan ministeren bekræfte, at medlemmerne af boligorganisationens bestyrelse har det personlige juridiske ansvar for og hæfter personligt for de fejlpositioner og erstatninger, som kan blive konsekvensen af en ejerlejlighedsudstyknings, som er blevet boligorganisationen påtvunget, og at de parter, der har påtvunget boligorganisationen udstykningen, nemlig flertallet af beboerne på beboermødet samt byrådets medlemmer, ikke kan drages personligt til ansvar for disse fejl og erstatninger?

*Svar:*

De almene boligorganisationer har en særlig organisationsstruktur, som indebærer, at det er boligorganisationerne, som kan forpligte afdelingerne udadtil. Afdelingerne kan i kraft af beboerdemokratiet træffe beslutninger, som forpligter boligorganisationen til at handle på en bestemt måde udadtil. Når en afdeling f.eks. som led i forsøget beslutter salg, forpligtes boligorganisationen til at gennemføre salget og skrive under på skødet.

Med forslaget vil boligorganisationens bestyrelse som ansvarlig for organisationens daglige ledelse derfor få nye opgaver i forbindelse med gennemførelse af et eventuelt forsøg med salg. Bestyrelsen vil naturligvis have sædvanligt bestyrelsesansvar for udførelsen af disse opgaver, og jeg er overbevist om, at bestyrelserne vil leve op til deres ansvar.

Beboerne har ikke ansvar for boligorganisationens ledelse. Kommunalbestyrelsen er ansvarlig for sine egne handlinger og undladelser – herunder som tilsynsmyndighed for boligorganisationen – men har ikke et direkte ansvar for ledelsen af boligorganisationen.

*Spørgsmål 109:*

Vil ministeren redegøre for, hvordan det sikres, at den økonomiske risiko for de resterende lejere ikke øges i forbindelse med et salg, og vil ministeren inddrage den øgede økonomiske risiko for restlejerne i forhold til erhvervs/institutionslejemål og til fællesfaciliteter ved et salg af almene lejeboliger?

*Svar:*

Den økonomiske risiko for afdelingen knytter sig til det forhold, at der er færre lejere til at udrede et eventuelt fremtidigt tab. Er der tale om tab i form af lejeledighed, tab ved fraflytninger m.v., vil der være færre til at betale, men på den anden side vil der være tilsvarende færre muligheder for, at der ad den vej kan opstå tab. Lovforslagets mulighed for at sælge ledige boliger til tredjemand må endvidere forventes at begrænse risikoen for, at en afdeling påføres tab som følge af lejeledighed.

Med hensyn til erhvervsareal/institutionslejemål vil risikoen for, at den økonomiske risiko for den resterende afdeling øges, være helt afhængig af lokale forhold, herunder især af karakteren af de indgåede lejekontrakter, arealernes beskaffenhed og beliggenhed m.v. Erhvervs- og institutionsarealer udgør i dag en risiko for afdelingen, og det må i forbindelse med salget overvejes, om arealerne kan udstykkes i en selvstændig afdeling, idet der samtidig overføres en forholdsmæssig del af afdelingens belåning hertil. Hvis arealerne ikke kan overføres til en selvstændig afdeling i forbindelse med salget, vil risikoen således øges marginalt.

67 pct. af de almene afdelinger indeholder ren beboelse, 24 pct. indeholder under 10 pct. erhvervs-/institutionsareal, mens 5 pct. indeholder over 10 pct. Hertil kommer 4 pct. rene erhvervsafdelinger. Som det fremgår, er problemet dels af mindre omfang dels begrænset til relativt få afdelinger. Kommuner og boligorganisationer må overveje den eventuelle økonomiske risiko for afdelingen i forbindelse med tilrettelæggelsen af forsøget, ligesom lejerne må overveje risikoen i forbindelse med, at de træffer beslutning om salg.

Med hensyn til fællesfaciliteter udlægges disse som fællesarealer i ejerforeningen/grundejerforeningen. De nye ejere vil deltage i driften heraf efter fordelingstal, og et eventuelt tab vil

ligeledes blive fordelt efter fordelingstal. Afdelingen vil således have den samme risiko som før salget.

Med hensyn til de fremtidige kapitallydelser i afdelingen sker der en forholdsmæssig indfrielse af indestående lån, således at de fremtidige kapitallydelser i afdelingen bliver tilpasset de fremtidige reducerede lejeindtægter. Alt i alt er det således min opfattelse, at den økonomiske risiko for den resterende afdeling efter et salg kun øges marginalt.

*Spørgsmål 110:*

Vil ministeren redegøre for, om lejerne kan blive boende på uændrede vilkår i en afdeling, hvor der er solgt boliger, herunder bedes følgende vilkår inddraget i redegørelsen: ændrede administrationsudgifter, vilkårene for beboerdemokratiet, mulighederne for støtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med eventuelle byggeskader, hæftelse for ekstraudgifter ved tvangsauktioner i ejerforeningen, risiko i forbindelse med realkreditlån m.v., ejerforeningens beslutninger om moderniseringer, forbedringer, nye fællesfaciliteter m.v.

*Svar:*

Indledningsvis bemærkes, at udgangspunktet ved udarbejdelsen af den foreslåede model har været, at de lejere, som vælger ikke at købe deres bolig, skal kunne blive boende som almene lejere og dermed fortsat være omfattet af reglerne i den almene lejelov.

Det har også været udgangspunktet, at lejernes indflydelse på afdelingens forhold skal bevares.

Derfor sker der som udgangspunkt ingen ændringer i beboerdemokratiet i den enkelte afdeling. Inden for afdelingen og boligorganisationen vil de enkelte beslutningsniveauer således have de samme kompetencer og forpligtelser som hidtil.

Hvis afdelingen opdeles i ejerlejligheder, overføres ejendommens fælles anliggender imidlertid til ejerforeningen på samme måde som ved opdeling af andre ejendomme. Da det er boligorganisationens bestyrelse, der har det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingerne, er det bestyrelsen, som repræsenterer afdelingen i ejerforeningen. Afdelingen får dog mulighed for at få indflydelse på de fælles anliggender, idet afdelingen kan give bestyrelsen et mandat, såle-

des at bestyrelsen generelt skal stemme i overensstemmelse med afdelingens beslutning. Er der uenighed mellem afdelingen og bestyrelsen om, hvordan der skal stemmes, afgøres tvisten af kommunalbestyrelsen.

Ændringen i forhold til den nugældende situation består i, at boligorganisationen/afdelingen ikke selvstændigt kan beslutte f.eks. at lægge et nyt tag på ejendommen. En sådan beslutning skal træffes af ejerforeningen, og her er det – som i andre demokratiske sammenhænge – flertallet, der har den afgørende indflydelse. Dette forhold betragter jeg ikke som et problem, idet jeg går ud fra, at alle ejerne både er interesserede i at holde ejendommen forsvarligt ved lige og at modernisere den i rimeligt omfang.

I den forbindelse bemærkes, at afdelingen naturligvis fortsat kan bestemme over de indre anliggender, f.eks. beslutte at modernisere afdelingens køkkener og badeværelser.

Der må forventes øgede udgifter i mindre omfang til administration som følge af salget, da administrationen bliver mere kompleks. Der kan bl.a. være tale om udgifter til afholdelse af ekstra afdelingsmøder inden ejerforeningens generalforsamling og udgifter til udarbejdelse af budget + regnskab i ejerforeningen. Afdelingen kompenseres imidlertid herfor via den andel af netto-provenuet (5 pct., dog mindst 3.000 kr. og højst 10.000 kr. pr. solgt bolig), som tilfalder ejerforeningen.

Afdelingens muligheder for at få støtte fra Landsbyggefonden berøres ikke af salget. Der henvises til min besvarelse af spørgsmål 14 (bilag 11).

For så vidt angår den situation, hvor en ejer misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, og hvor sagen ender med tvangsauktion, henvises til min besvarelse af spørgsmål 25 (bilag 11).

Ved salg af afdelingens boliger skal der ske forholdsmæssig indfrielse af afdelingens lån. Det vil sige, at lånene skal nedbringes i et sådant omfang, at der ikke sker stigninger for de tilbageværende lejere for så vidt angår den del af lejen, som medgår til betaling af ydelser på afdelingens lån. Det bemærkes, at der ikke kun skal ske (forholdsmæssig) indfrielse af de lån, som afdelingen p.t. afdrager på, men også af eventuelle lån, som først skal påbegyndes forrentet og

afdraget på et senere tidspunkt, f.eks. grundkaptallån.

Endelig kan jeg for så vidt angår husordensspørgsmål i ejerforeningen henviser til mine besvarelser af spørgsmål 4 (bilag 9), 23 (bilag 11), 48 (bilag 12) og 75 (bilag 18).

#### *Spørgsmål 126:*

Kan ministeren herved bekræfte, at en kommunalbestyrelses pålæg til en almen boligafdeling kan tilsidesættes af en generalforsamling i en ejerforening? I bekræftende fald, finder ministeren det ikke betænkeligt, at en folkevalgt kommunalbestyrelses velbegrundede krav på den måde kan tilsidesættes af en privat forening?

#### *Svar:*

Efter et salg, hvor der sker opdeling i ejerlejligheder, henhører beslutninger om fællesejendom under ejerforeningen.

Kommunalbestyrelsen har ikke tilsynsbeføjelser overfor ejerforeninger, og derfor kan kommunen ikke meddele pålæg om gennemførelse af arbejder, der henhører under ejerforeningen.

Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen derimod give boligorganisationen pålæg om at søge arbejder vedrørende fællesejendom gennemført i ejerforeningen ved at fremsætte forslag herom – og stemme for – de pågældende arbejder på ejerforeningens generalforsamling. Afstemning herom sker i øvrigt efter ejerforeningens vedtægter.

I lovforslaget er der lagt vægt på, at ejerforeninger i videst muligt omfang skal fungere som andre ejerforeninger, og det er efter min opfattelse i overensstemmelse hermed, at kommunalbestyrelsen ikke kan pålægge en privat ejerforening at gennemføre bestemte arbejder.

#### *Spørgsmål 132:*

*Ad svaret på spm. 89, jf. L 182 – bilag 31*

Ministeren præciserer i sit svar, at »det efter gældende regler er boligorganisationens øverste myndighed, der har kompetencen både til at beslutte at sælge en afdeling, herunder naturligvis en del af en afdeling«. Ministeren bedes bekræfte, at en del af en afdeling f.eks. kan være en enkelt bolig, og at det dermed er den øverste myndighed i boligorganisationen, der har kompetencen til eventuelt at sælge de enkelte boliger. Finder ministeren det i overensstemmelse med denne besvarelse, at lovforslaget om salg kan

indebære, at der sælges boliger uden boligorganisationens og dens øverste myndigheds accept, som har kompetencen omkring salg, jf. besvarelsen af dette spørgsmål?

*Svar:*

Jeg kan bekræfte, at en del af en afdeling kan være enkelte boliger, og at det er boligorganisationens øverste myndighed, som efter de gældende regler har kompetencen til at beslutte at sælge sådanne enkelte boliger.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at øverste myndighed ikke uden videre kan sælge enkelte boliger, ligesom den heller ikke uden videre kan sælge hele afdelinger indeholdende flere boliger. Der skal foreligge en god begrundelse, og dispositionen skal godkendes både af kommunalbestyrelsen og af Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Man skal endvidere være opmærksom på, at det efter de gældende regler kun rent faktisk er muligt at sælge enkelte boliger, hvis der er tale om en bolig beliggende på et selvstændigt matrikelnummer, eller i en ejendom, hvor der kan foretages udstykning efter udstykningsloven. Er der derimod tale om en bolig beliggende i en etageejendom, hvor der ikke kan ske udstykning, er det ikke muligt at sælge boligen. Dette skyldes, at et salg forudsætter, at ejendommen opdeles i ejerlejligheder, og de gældende regler om ejerlejlighedsopdeling indeholder ikke hjemmel til at opdele en almen ejendom på en sådan måde, at de enkelte boliger udlægges som selvstændige ejerlejligheder.

Ved forsøgsordningen indføres mulighed for, at lejerne kan købe deres bolig. Da der er tale om en ny ordning, bliver der også tale om en ny kompetence – nemlig kompetencen til at beslutte, at lejerne skal have denne mulighed. Denne særlige kompetence tillægges afdelingsmødet. Der ændres således ikke ved øverste myndigheds kompetence vedrørende salg. Dette betyder, at det fortsat er øverste myndighed, der har kompetencen ved salg i andre situationer, f.eks. ved salg af en hel boligafdeling eller af et erhvervslejemål.

Det forhold, at der efter forsøgsordningen kan sælges boliger uden øverste myndigheds accept, strider herefter ikke imod min besvarelse af spørgsmål 89, da der efter forsøgsordningen er tale om salg efter særlige regler.

*Spørgsmål 135:*

*Ad svaret på spm. 116, jf. L 182 bilag 31*

Ministeren bekræfter i svaret, at det samlede salg i en kommune kan overstige 5 pct. af de almene boliger, fordi standsningen af salget kun omfatter de kommende tilmeldingsperioder. Finder ministeren denne besvarelse i overensstemmelse med bemærkningerne i lovforslaget, hvor der gives indtryk af, at den enkelte kommune kan begrænse salget til 5 pct. af de almene boliger?

*Svar:*

Efter min opfattelse fremgår det tydeligt af både lovteksten og bemærkningerne, at kommunalbestyrelsens eventuelle pålæg om at standse salget medfører, at der ikke kan påbegyndes yderligere tilmeldingsperioder i kommunen, mens allerede påbegyndte tilmeldingsperioder gennemføres.

*Spørgsmål 136:*

Skal ministerens besvarelse af udvalgets spørgsmål 6, jf. L 182 – bilag 24, forstås således, at såfremt ordningen om salg af almene boliger måtte blive forlænget efter 2007 – selv i uændret form – vil det betyde, at hidtidige beslutninger om salg bortfalder, og at der skal træffes en ny beslutning, før nyt salg kan iværksættes?

*Svar:*

I forlængelse af min besvarelse af spørgsmål 6 kan jeg bekræfte, at såfremt ordningen om salg af almene familieboliger måtte blive forlænget efter 2007 ved en lovændring, vil gennemførelse af nye salg forudsætte nye beslutninger på alle niveauer, dvs. at både kommuner/boligorganisation og afdelingen skal træffe nye beslutninger, hvis man ønsker at fortsætte salget.