

slutter opløsning af boligorganisationen med henblik på sammenlægning med en anden boligorganisation. I normalvedtægterne er der krav om tilslutning på afdelingsmøderne. Forslag om opløsning af boligorganisationen sættes på dagsorden til afdelingsmøderne i samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der skal opløses. Derimod har afdelingerne i den fortsættende boligorganisation ikke indflydelse på, at organisationen overtager nye afdelinger.

Det foreslås at ændre beslutningsstrukturen ved sammenlægning af boligorganisationer, så boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte sammenlægning, uden at forslaget skal forelægges samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der nedlægges. Dette udformes i loven, så bestemmelsen vil gælde uanset modstående vedtægtsbestemmelser i de enkelte boligorganisationer. Det er efterfølgende hensigten at anvende den gældende bemyndigelse i lovens § 12, stk. 3, til at ændre de gældende normalvedtægter for de 3 typer af almene boligorganisationer med egne boligafdelinger, så de også afspejler dette. Det er hensigten at videreføre de gældende krav i normalvedtægterne til kvalificeret flertal samt afstemningsprocedure på repræsentantskabet (generalforsamlingen).

Til nr. 2 og 3

Efter de gældende regler i lovens § 20, stk. 1, kan dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, til finansiering af nyt boligbyggeri, i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i boligorganisationens afdelinger, til tilskud til styrkelse af det sociale liv og netværk i boligorganisationens afdelinger. I bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger m.v. er der fastsat nærmere regler herom, bl.a. om i hvilket omfang støtten ydes i form af lån eller tilskud. Efter gældende regler i driftsbekendtgørelsen kan midlerne i dispositionsfonden ikke anvendes til ydelsesstøtte til et realkreditlån.

Det er socialministerens hensigt at anvende den gældende bemyndigelse i lovens § 32 til at fastsætte nærmere regler om, at dispositionsfondens midler kan anvendes til ydelsesstøtte til realkreditlån, optaget i afdelingen til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring.

For at der skal blive tale om en bredt anvendelig mulighed, vil det være nødvendigt at optage realkreditlån, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

I den i § 1, nr. 2, affattede § 20, stk. 3, foreslås det derfor, at kommunen kan stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt., dvs. på samme måde som ved optagelse af realkreditlån med statslig ydelsesstøtte eller med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. I forbindelse med garantistillelsen vil det dermed også være muligt for kommunen at føre tilsyn med, at boligorganisationens anvendelse af dispositionsfondsmidler er forsvarlig, herunder ved anvendelse af rentetilpasningslån.

Det bemærkes, at kommunen i hvert enkelt tilfælde vurderer hensigtsmæssigheden af og risikoen ved garantien og låneoptagelsen. Manglende garanti vil i henhold til realkreditlovgivningens lånegrænser medføre, at boligorganisationen ikke kan optage lån ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

I den i § 1, nr. 2 affattede § 20, stk. 4, foreslås det, at boligorganisationen af midlerne i dispositionsfonden skal dække afdelings udgifter til tab som følge af ledige boliger, der ikke dækkes af kommunen. Tabet dækkes efter gældende regler af afdelingen. Dette indebærer en risiko for, at en afdeling, som har udlejningsvanskeligheder, nødsages til at hæve huslejen for at dække lejetabet og herved risikerer yderligere fraflytning og lejeledighed. For at bryde denne onde cirkel foreslås det, at tabet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Herved giver forslaget boligorganisationen et incitament til at udleje ledige boliger hurtigst muligt. Boligorganisationen skal dække det samlede tab, dvs. både leje og forbrugsafhængige udgifter i det omfang, der måtte være sådanne. I det omfang, der er kommunal anvisningsret, eller boligen er udlejet til flygtninge efter lovens § 62, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Dette lejetab dækkes fortsat af kommunen, mens dispositionsfonden i sådanne tilfælde dækker de forbrugsafhængige udgifter.

Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan godkende, at tab som følge af ledige boliger helt eller delvist ikke dækkes af dispositionsfonden (og dermed i stedet indgår i afdelingens løbende driftsudgifter), hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse vurdere nuværende og kommende indtægter i dispositionsfonden