

ligorganisationer og afdelinger i samarbejde kan beslutte at give adgang til, at ledige boliger udbydes til salg blandt alle interesserede. Herved vil det være muligt i højere grad at kunne blande ejerformerne i et givet område.

Forsøgsordningen foreslås at løbe i 3 år frem til udgangen af 2007. Herefter tages ordningen op til revision. Alle kommuner og boligorganisationer indbydes til at deltage. Forsøgsdeltagerne udarbejder en beskrivelse af forsøgets omfang fordelt på afdelinger m.v. med oplysning om det forventede økonomiske resultat. Beskrivelsen indsendes til økonomi- og erhvervsministeren.

Regeringen har forhandlet med Boligselskabernes Landsforening (BL) om lovforslaget. Under disse forhandlinger har BL tilkendegivet, at der efter BL's mening er tale om et ekspropriativt indgreb. Som anført nedenfor under afsnittet om forholdet til grundlovens § 73 er det regeringens opfattelse, at der ikke er tale om et ekspropriativt indgreb. Det er endvidere regeringens opfattelse, at det vil være uheldigt, hvis denne juridiske uenighed skal vanskeliggøre en realisering af forsøgslovgivningen.

Regeringen har derfor tilkendegivet over for BL, at spørgsmålet om, hvorvidt en permanent ordning er ekspropriativ, ikke vil være påvirket af forsøgsordningen, og at forsøgsordningen således ikke vil have præjudicerende virkning for en evt. senere retssag om dette spørgsmål. BL vil på denne baggrund afstå fra at anlægge retssag om forsøgsordningens gyldighed. BL har dog forbeholdt sig retten til i forsøgsperioden at støtte et evt. søgsmål anlagt af en boligorganisation i relation til et konkret forsøg, som en kommune og en boligafdeling er blevet enige om uden boligorganisationens medvirken.

Gældende ret

Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

a. Organisering af den almene sektor

Det almene boligbyggeri reguleres af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (almenboligloven) og lov om leje af almene boliger (den almene lejelov). Almene boliger, som kan være ungdoms-, familie- eller ældreboliger, opføres og drives af almene boligorganisationer. Dog kan almene ældreboliger også opføres og drives af kommuner, amtskommuner og selvejende almene institutioner.

Der er to hovedtyper af almene boligorganisationer: boligorganisationer med afdelinger og boligorganisationer uden afdelinger. Boligerne ligger i afdelinger-

ne. Boligorganisationer uden afdelinger administrerer udelukkende andre boligorganisationer. Der er i alt ca. 760 boligorganisationer med i alt ca. 7.400 afdelinger. Der er i alt ca. 520.000 almene boliger, hvoraf ca. 470.000 er familieboliger.

Det fremgår af almenboligloven, at boligorganisationerne som hovedformål har at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Derudover kan boligorganisationerne kun udføre aktiviteter, som enten har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af boligerne, eller som er baseret på den viden, som organisationerne har oparbejdet gennem deres virksomhed. Disse aktiviteter kaldes sideaktiviteter eller accessorisk virksomhed. De sideaktiviteter, som boligorganisationerne kan udøve, er opregnet i sideaktivitetsbekendtgørelsen. Boligorganisationerne kan således kun udøve aktiviteter, som enten hører under hovedformålet eller er en tilladt sideaktivitet.

Boligorganisationer med afdelinger kan være organiseret som selvejende boligorganisationer, andelsboligorganisationer eller garantiorganisationer. Boligorganisationer uden afdelinger kan være enten andelselskaber eller forretningsførerorganisationer.

En boligorganisation og de tilhørende afdelinger udgør tilsammen en særlig juridisk konstruktion med gensidig afhængighed og indflydelse. Afdelingerne er grundlaget for boligorganisationens virksomhed. Afdelingerne administreres af den boligorganisation, som de hører under. Afdelingerne er økonomisk uafhængige af hinanden, ligesom de er økonomisk uafhængige af boligorganisationen. Den enkelte afdeling er således en selvstændig økonomisk enhed. Hvert byggeforetagende skal som udgangspunkt udgøre en afdeling for sig, og den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

b. Kompetencefordeling mellem boligorganisationens forskellige organer

Beboerne i den enkelte afdeling har ret til medindflydelse på boligorganisationens og afdelingens drift via de beboerdemokratiske organer. De beboerdemokratiske organer udgøres af øverste myndighed, bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet og har forskellige kompetencer.

Øverste myndighed er normalt et repræsentantskab. Repræsentantskabet varetager boligorganisationens overordnede anliggender og træffer således beslutning om bl.a. organisationens byggepolitik, ændring af vedtægterne og opløsning af organisationen. Herudover træffer repræsentantskabet beslutning om en række forhold vedr. afdelingerne – erhvervelse, salg