

og væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme, grundkøb, iværksættelse af nyt byggeri og frikøb af tilbagekøbsklausuler, ligesom det godkender afdelingernes regnskaber.

Beboerne udgør flertallet i repræsentantskabet.

*Bestyrelsen* varetager den overordnede ledelse af boligorganisationen og afdelingerne. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Det er således bestyrelsen, som udadtil forpligter både organisationen og de enkelte afdelinger.

Da det er bestyrelsen, der er ansvarlig for de nævnte forhold, har bestyrelsen pligt til at gribe ind, hvis afdelingerne træffer beslutninger, som strider mod de gældende regler.

Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen.

*Afdelingsbestyrelsen* godkender bl.a. afdelingens budget og forelægger det for afdelingsmødet til godkendelse. Afdelingsbestyrelsen forelægger ligeledes de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse. Herudover påser afdelingsbestyrelsen, at der er god orden i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen består udelukkende af beboere i afdelingen.

*Afdelingsmødet*, hvortil alle afdelingens beboere har adgang, godkender afdelingens budget. Herudover godkender afdelingsmødet iværksættelse af arbejder, f.eks. forbedringsarbejder, og aktiviteter i afdelingen og fastsætter husordenen.

c. Salgsprocedure for ejendomme indeholdende boliger

Som nævnt har den enkelte afdeling skøde på den ejendom, som udgør afdelingen. Det er imidlertid boligorganisationens øverste myndighed, som træffer beslutning om salg af afdelingernes ejendomme. Øverste myndigheds beslutning skal godkendes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Beslutningen skal endvidere godkendes af økonomi- og erhvervsministeren, medmindre salget sker inden for samme boligorganisation eller til en anden almen boligorganisation. Ejendommen afhændes på grundlag af en vurdering efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved vurderingen lægges ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet til grund.

d. Anvendelse af overskud ved salg

Ved fuldstændigt salg af afdelingens ejendom likvideres afdelingen. Nettoprovenuet (salgssummen med fradrag af de konkrete omkostninger ved afhændelsen) anvendes til indfrielse af den indestående belåning og dernæst til tilbagebetaling af beboerindskud. Hvis der herefter er et overskud, indbetales det til dispositionsfonden. Dispositionsfonden er boligorganisationens fond. Fonden virker bl.a. som stødpudekapital og opbygges af midler fra de enkelte boligafdelinger.

Ved delvist salg indbetales nettoprovenuet som et ekstraordinært afdrag på de indestående lån, og et eventuelt overskud indbetales til dispositionsfonden.

*Lov om ejerlejligheder*

Loven regulerer, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder. Efter de gældende regler kan almene ejendomme kun opdeles på den måde, at hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Herudover indeholder loven bl.a. bestemmelser om afstemning i ejerforeningen og om normalvedtægter for foreningen.

*Lov om leje af almene boliger*

Loven regulerer forholdet mellem udlejeren og lejeren. Loven indeholder bl.a. bestemmelser om lejers rettigheder og forpligtelser ved fraflytning og om muligheden for at indbringe tvister i forbindelse hermed for beboerklagenævnet.

*Lov om afgift ved udstykning m.m.*

Ved udstykning efter reglerne i lov om udstykning og anden registrering i matriklen skal der betales en afgift (på 5.000 kr.) for hver ny ejendom, der oprettes.

*Lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.*

Efter loven er almene boligorganisationer fritaget for at betale indkomstskat af deres virksomhed.

*Lovforslagets indhold*

I lovforslaget fastlægges rammer, inden for hvilke det enkelte forsøg skal tilrettelægges. Disse rammer regulerer de centrale elementer i forsøgsordningen, herunder beslutningsprocedure, prisfastsættelse, anvendelse af salgsprovenu m.v. og gælder ensartet for alle forsøg.

Neden for beskrives forsøgsordningens hovedelementer: