

afdelingen, hvordan ejere og lejere mest hensigtsmæssigt kan organisere sig. Hermed kan der tages hensyn til individuelle forhold, herunder omfanget af fællesskabet og eventuelle eksisterende grundejerforeninger. Det vil normalt være hensigtsmæssigt, at fællesarealer og fællesanlæg udstykkes for sig og overdrages til en grundejerforening. Dermed sikres det, at både ejere og lejere har samme adgang til arealerne og samme pligt til at være med til at betale for arealerne som før.

Også i grundejerforeninger er det boligorganisationens bestyrelse, der handler på afdelingens vegne på grundejerforeningens generalforsamling. Som i ejerforeninger kan boligorganisationens bestyrelse give fuldmagt til en repræsentant. Kommunalbestyrelsen påser som tilsynsmyndighed, at der etableres en hensigtsmæssig organisering af forholdene.

c. Normalvedtægter

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren udarbejder en særlig normalvedtægt for ejerforeninger, som stiftes i forbindelse med salg efter den foreslåede forsøgsordning. Normalvedtægten vil finde anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. Den særlige normalvedtægt vil bl.a. give afdelingsbestyrelsen adgang til ejerforeningens generalforsamling med taleret – men ikke stemmeret. Dermed sikres det, at lejere og ejere får et forum til at drøfte fælles anliggender, og at lejerne får indsigt i ejerforeningens anliggender. Normalvedtægten vil desuden give ejerne adgang til at godkende budget for ejerforeningen. Dermed bliver der overensstemmelse med afdelingsmødets beboerdemokratiske ret til at godkende afdelingens budget.

Det foreslås, at den kommende ejerforenings vedtægter skal godkendes af både afdelingsmødet og kommunalbestyrelsen. Da afdelingsmødet på godkendelsestidspunktet består af både lejere og kommende ejere, varetages begge gruppers interesser hermed. Det foreslås desuden, at kommunalbestyrelsen skal godkende senere ændringer af vedtægterne så længe, der fortsat er lejere i afdelingen. Kommunalbestyrelsens godkendelse skal bl.a. sikre, at et flertal ikke kan forringe nogen af parternes rettigheder, f.eks. afdelingsbestyrelsens ret til at deltage i ejerforeningens generalforsamling.

d. Tilskud til ejerforeningen

Med henblik på at understøtte fælles aktiviteter og arbejder mellem lejere og ejere, foreslås det, at 5 pct. af nettoprovenuet fra salget, dog min. 3.000 kr. og maks 10.000 kr. pr. bolig, indbetales til den nye ejer-

forening eller grundejerforening, hvis denne alene omfatter afdelingen og de solgte boliger..

e. Kommunalt tilsyn

Efter gældende regler skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med almene boligorganisationer og deres afdelinger og skal påse, at drift og byggeri sker forsvarligt og i overensstemmelse med gældende regler. Kommunalbestyrelsen skal bl.a. sikre, at ejendommens vedligeholdelsestilstand er forsvarlig og skal godkende væsentlig forandring af afdelingens ejendom inden iværksættelsen. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent påbyde iværksættelse af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Hertil kommer, at en række dispositioner kun kan foretages med kommunens godkendelse.

Ved salg i ejendomme, der opdeles i ejerlejligheder, henføres beslutninger vedrørende den fælles ejendom som nævnt til ejerforeningen. Ejerforeninger er private foreninger, der ikke er undergivet tilsyn eller særlige regler om drift. Kommunalbestyrelsen vil derfor f.eks. ikke kunne påbyde ejerforeningen at iværksætte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. For at sikre hensynet til de almene lejere og de offentlige interesser i ejendommen foreslås det, at boligorganisationen kun kan stemme for forslag om væsentlig forandring af fællesejendom på ejerforeningens generalforsamling med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. I kraft af tilsynet kan kommunalbestyrelsen desuden pålægge boligorganisationen at handle på en bestemt måde på ejerforeningens generalforsamling, hvis dette findes nødvendigt, f.eks. at fremsætte forslag om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder.

Ad 7. Anvendelse af nettoprovenuet

Det er et af målene med forsøgsordningen, at frigjorte midler fra det eksisterende byggeri skal anvendes til finansiering af nye almene boliger. Det foreslås, at der oprettes en særskilt fond under Landsbyggefonden, provenufonden, hvori de frigjorte midler opsamles og anvendes til at skabe incitament til nybyggeri i kommuner, hvor der sælges almene boliger.

Boligorganisationer, som har afdelinger, hvori der er solgt boliger, indbetaler midlerne fra salget til provenufonden, og der oprettes en konto i fonden svarende hertil, som boligorganisationen kan trække på. Det foreslås således, at boligorganisationen inden for en 10-årig periode anvender sin trækningsret i forbindelse med, at boligorganisationen bygger nye almene familieboliger og i forbindelse med finansiering af visse andre aktiviteter, som falder inden for anvendelsesområdet for boligorganisationens dispositionsfond.