

tagboligerne ved udvidelse af den eksisterende afdeling.

#### Til nr. 2

Efter gældende regler kan væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Er den almene boligorganisationens ejendom omfattet af en ejerforening, vil beslutninger vedr. den fælles ejendom blive truffet på ejerforeningens generalforsamling. Beslutning herom kan altså ikke træffes af den almene boligorganisation/afdeling alene. Boligorganisationen må i stedet fremsætte forslag om gennemførelse af arbejderne på generalforsamlingen, ligesom de øvrige ejere i ejerforeningen kan fremsætte forslag herom. Beslutningen træffes herefter på generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægterne. Ejerforeningen er en privat forening, som ikke er omfattet af kommunalt tilsyn.

For at sikre at kommunalbestyrelsen kan udøve sin tilsynsforpligtelse i relation til boligorganisationen i det omfang, det er i overensstemmelse med ejerforeningsstrukturen, foreslås det, at boligorganisationens bestyrelse kun kan stemme for forslag om væsentlig forandring på ejerforeningens generalforsamling, hvis kommunalbestyrelsen forudgående har godkendt forandringen. Dette gælder, uanset om det er boligorganisationen/afdelingen eller andre ejere, der har fremsat forslaget. Dermed får kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed mulighed for at få indflydelse på boligorganisationens handlinger på ejerforeningens generalforsamling, men ikke direkte på generalforsamlingens beslutninger.

Er boligorganisationen i mindretal i ejerforeningen, kan det forekomme, at der træffes beslutning om væsentlig forandring, selv om boligorganisationen er imod. I en sådan situation vil forandringen blive gennemført, selv om kommunalbestyrelsen ikke kan godkende forandringen for boligorganisationens vedkommende.

#### Til nr. 3 og 4

I den foreslåede § 37 a, stk. 1, præciseres det, at det er boligorganisationens bestyrelse, der handler på afdelingens vegne på ejerforeningens generalforsamling.

Det foreslås samtidig præciseret, at afdelingen i alle de spørgsmål, hvor afdelingen hidtil har haft beboerdemokratisk indflydelse, i samme omfang kan forpligte boligorganisationen til at handle i overensstem-

melse med afdelingens ønsker på ejerforeningens generalforsamling.

Dette medfører, at bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål vedrørende ejerforeningens husorden, jf. stk. 2. Dette skal ses i sammenhæng med, at det i nr. 4 foreslås, at for almene afdelinger, der er etableret ved påbygning eller indretning af tagetagen på private udlejningsejendomme, fastsættes husordenen af ejerforeningen. Det samme foreslås at gælde, når der etableres almene tagboliger i en almen ejendom ved ejerlejlighedsopdeling. Dermed vil der gælde den samme husorden, dels for de private lejere og for de almene lejere, dels for de almene lejere i de to afdelinger/ejerlejligheder.

Det foreslås i stk. 3, at afdelingsbestyrelsen inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling skal godkende bestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om eller ændringsforslag til driftsbudgettet, årsregnskabet, forslag, som har betydning for fællesudgifternes størrelse, og forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Det foreslås i stk. 4, at afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge bestyrelsens indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse. Samtidig foreslås, at afdelingsmødets godkendelse skal ske ved urafstemning, når krav herom fremsættes af 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Der kan altså blive tale om, at der inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling afholdes et formøde i form af et afdelingsmøde, hvor afdelingen giver boligorganisationen sit mandat til at handle på generalforsamlingen.

Efter den gældende lovs § 41 kan kommunalbestyrelsen give boligorganisationen pålæg om, uden samtykke fra afdelingen, at iværksætte vedligeholdesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v.

Det foreslås i stk. 5, at bestyrelsen i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har meddelt et sådant pålæg, kan søge disse arbejder iværksat i ejerforeningen uden afdelingens samtykke.

Det foreslås i stk. 6, at tvister mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vedrørende afdelingens mandat til bestyrelsen inden ejerforeningens generalforsamling kan indbringes for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.