

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

rantikapitalen. Øverste myndighed er et valgt repræsentantskab. Ud over de almindelige beboerdemokratiske organer findes her en garantforsamling. Garantforsamlingen har bl.a. kompetence til at træffe beslutning om at udbetale udbytte til garanterne. De eksisterende garantiorganisationer kan vælge at opretholde denne organisationsform, men øverste myndighed kan beslutte at omdanne organisationen til en anden organisationstype. Det antages i praksis, at garanterne har adgang til at få indløst garantibeviserne til kurs pari med boligorganisationens accept. En række garantiorganisationer har besluttet omdannelse, således at der i dag kun er få garantiorganisationer tilbage.

Boligorganisationens daglige ledelse forestås af bestyrelsen. Hvis boligorganisationens øverste myndighed har truffet beslutning herom, kan kommunalbestyrelsen udpege et eller flere medlemmer til bestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen skal godkende visse aftaler, som boligorganisationen indgår med parter uden for boligorganisationen, hvis aftalerne indebærer risiko for interessekonflikt.

Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte sammenlægning af to eller flere afdelinger. Det er en betingelse, at sammenlægningen vedrører afdelinger i samme kommune, medmindre der er tale om bebyggelser med et meget lille antal boliger. Sammenlægning skal godkendes på afdelingsmøder i hver af de berørte afdelinger.

Sammenlægning af afdelinger skal godkendes af kommunalbestyrelsen, hvis der er ydet støtte til en af afdelingerne. Ved sammenlægning på tværs af kommuner skal hver af de respektive kommunalbestyrelser godkende sammenlægningen.

Efter en sammenlægning af afdelinger skal lejen fastsættes efter ensartede principper under hensyn til boligernes indbyrdes brugsværdi. Hvis lejeforhøjelse i en eller flere af de tidligere selvstændige afdelinger er nødvendig, skal tilpasningen ske over højst 10 år.

Boligorganisationens øverste myndighed kan endvidere beslutte at opdele en afdeling i flere afdelinger. I modsætning til beslutninger om sammenlægning er der i dag ikke krav om, at en opdeling af afdelinger skal godkendes af afdelingsmødet. Heller ikke kommunalbestyrelsens godkendelse kræves ved opdeling af en afdeling i flere mindre afdelinger.

Nybyggeri skal som udgangspunkt ske i en nyoprettet afdeling. Dette krav kan fraviges ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, når matrikulær opdeling eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted. Kravet kan desuden fraviges ved indretning af uudnyttede tagetager eller påbygning af yderligere

etager, selv om ejerlejlighedsopdeling måtte være mulig.

Som et meget væsentligt element i beboerdemokratiet er det som udgangspunkt beboerne selv, der på et afdelingsmøde tager stilling til iværksættelsen af arbejder og aktiviteter i afdelingen. Det er således som udgangspunkt beboerne selv, der beslutter, om der skal gennemføres bestemte forbedringsarbejder i afdelingen med deraf følgende lejeforhøjelser. Derimod er det boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning der skal gælde i de enkelte afdelinger. Øverste myndighed kan dog delegere denne kompetence til bestyrelsen eller til de enkelte afdelinger.

Et andet væsentligt element i beboerdemokratiet er, at beboerne i afdelingen på afdelingsmødet kan vælge en afdelingsbestyrelse, som bl.a. virker som en slags bindeled mellem boligorganisationen og beboerne i afdelingen. Det er lejerne i afdelingen og lejernes ægtefæller eller hermed sidestillede personer, der har adgang til afdelingsmødet og stemmeret på mødet, ligesom det er denne personkreds, der er valgbar til de beboerdemokratiske organer.

2.4.2. Forslag til ændringer af reglerne om beboerdemokrati og organisering

2.4.2.1. Indledning

Det er en central del af målsætningerne for den almene sektor, at boligorganisationerne skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Den almene boligsektors muligheder herfor hænger snævert sammen med sektorens struktur, dvs. antallet og størrelsen af boligorganisationer og afdelinger. Det samme gælder sektorens samarbejde med kommunalbestyrelserne. Sektoren har i dag et betydeligt antal mindre og mellemstore selvadministrerede boligorganisationer, som i nogle tilfælde vil kunne have vanskeligheder med en øget anvendelse af mål- og aftalestyring. Regelsættet bør derfor give smidige muligheder for at tilpasse strukturen, som disse organisationer kan anvende med henblik på at fastholde og styrke deres administrative formåen.

De eksisterende regler om oprettelse af nye boligorganisationer og opløsning af eksisterende boligorganisationer samt sammenlægning af boligorganisationer er ikke til hinder for at tilpasse antallet af boligorganisationer efter det lokale behov.

Som led i ændringen af styringen af den almene sektor i retning af mindre regelstyring og mere mål- og aftalestyring er der imidlertid behov for yderligere at sikre, at boligorganisationerne i alle kommuner har forudsætningerne for at indgå i en beslutningsdygtig