

gennemført ved, at der fremover kun bliver én organisationstype kaldet en almen boligorganisation.

Det forekommer ikke velbegrunderet at opretholde forskellige regler om organiseringen af øverste myndighed, som i selvejende boligorganisationer er et repræsentantskab, mens der i andelsboligorganisationer er valgfrihed mellem repræsentantskab og generalforsamling. Det foreslås derfor at overlade til den enkelte boligorganisation, om den foretrækker et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling som øverste myndighed.

Harmoniseringen foreslås også at skulle gælde spørgsmålet om oprindelig egenkapital, hvor der i dag kun i andelsboligorganisationer opereres med indskud. Det foreslås herefter, at det gøres valgfrit, om boligorganisationen vil organisere sig uden indskud eller med indskud i form af en beskeden organisationsandel for lejerne.

2.4.2.5. Forenkling af organisationsformerne for boligorganisationer uden egne boligafdelinger

Ligesom for boligorganisationer med egne boligafdelinger er der behov for harmonisering og større gennemsigtighed for så vidt angår boligorganisationer uden egne boligafdelinger. Sidstnævnte organisationstype har som formål at administrere boliger tilhørende f.eks. andre almene boligorganisationer og selvejende institutioner. Det foreslås, at der fremover kun bliver én organisationstype kaldet en almen administrationsorganisation. I lighed med forslaget ovenfor om boligorganisationer med egne boligafdelinger foreslås, at der også her bliver valgfrihed mellem et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling som øverste myndighed. Det foreslås også, at organisationen får mulighed for at organisere sig med eller uden indskudt kapital.

Forslaget om, at der kun skal være én organisationstype, som administrerer andres boliger, indebærer i øvrigt, at alle de eksisterende forskelle mellem forretningsførerorganisationer og andelselskaber ophæves. Det bliver herefter muligt for en sådan administrationsorganisation at udøve egne sideaktiviteter og at være repræsenteret i andre boligorganisationers bestyrelser. Det bliver endvidere muligt for en administrationsorganisation at etablere fælles forvaltning af medlemmernes midler. Administrationsorganisationen kan herved oppebære en eventuel nettorentindtægt af fællesforvaltede organisationsmidler (dispositionsfond og arbejds kapital). Derimod skal administrationsorganisationen ikke kunne oppebære en nettorentindtægt ved fællesforvaltning med afdelingsmidler. Endelig bliver det muligt for medlemmerne af administrationsorganisationen at foretage udlån til

hinanden via administrationsorganisationen. Er der tale om udlån af afdelingsmidler, indestår Landsbyggefonden på sædvanlig vis for tab på lånene.

2.4.2.6. Særligt om garantiorganisationer

Garantiorganisationerne er ikke omfattet af ovenstående harmoniseringsforslag. Som led i en regelforenkling ville det være hensigtsmæssigt, hvis de eksisterende garantiorganisationer blev omdannet til en anden organisationsform. Det skønnes imidlertid ikke muligt at gennemføre en sådan forenkling af regelsættet ved tvang. Omdannelse af garantiorganisationer bør derfor ske på frivillig basis.

Med henblik herpå foreslås et par ændringer, som har til formål at øge garantiorganisationernes opmærksomhed på muligheden for omdannelse til den nye organisationstype – enten til en almen boligorganisation eller til en almen administrationsorganisation. Det foreslås således, at der indføres en udtrykkelig hjemmel dels til, at øverste myndighed kan beslutte at omdanne organisationen til den nye organisationstype, dels til at garantierne kan kræve indløsning af garantibeviserne til kurs pari. Herudover foreslås, at garantiorganisationer ligesom den nye organisationstype skal kunne vælge mellem et valgt repræsentantskab og en generalforsamling som øverste myndighed.

2.4.2.7. Begrænsning af den enkelte boligafdelings kompetence med hensyn til større renoveringer m.v.

Det forhold, at afdelingen, som skal finansiere de arbejder og aktiviteter, der udføres i afdelingen, også skal godkende iværksættelsen af arbejderne og aktiviteterne, er helt grundlæggende for den almene sektor og må således fastholdes som den absolutte hovedregel. Der kan imidlertid forekomme situationer, hvor det kan være vanskeligt at opnå den rette balance mellem hensynet til de nuværende lejerers behov og ønsker og de hensyn, som nødvendigvis må varetages, hvis den almene sektor skal bevares som en sektor med gode, tidssvarende boliger, der også kan bidrage til gennemførelse af regeringens energipolitiske målsætninger. Der vurderes derfor i særlige situationer at være behov for at styrke boligorganisationens beslutningsdygtighed inden for beboerdemokratiets rammer.

Det foreslås således at give boligorganisationens øverste myndighed kompetence til at beslutte at gennemføre større renoveringsarbejder, herunder større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen uanset afdelingsmødets holdning hertil. Det er dog en betingelse for denne beføjelse, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligområdet tidssvarende og konkurrencedygtigt