

Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter boligernes indbyrdes brugsværdi. Ved en afdelings ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål godkendes af kommunalbestyrelsen. Det samme gælder senere ændringer i lejefordelingen. Kommunalbestyrelsen skal endvidere godkende forhøjelse af det beboerindskud eller depositum, som lejerne betaler ved indflytning.

Boligorganisationen skal vedligeholde ejendommen og holde boligerne forsvarligt ved lige. Boligorganisationen skal årligt henlægge passende beløb hertil.

Boligorganisationen vurderer som led i driften, hvorvidt der er behov for moderniserings- og forbedringsarbejder o.l. Der må ikke henlægges (opsøres) beløb over huslejen til disse formål. Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte, at bestemte forbedringer kun udføres hos de lejere, som ønsker forbedringerne (afdelingsfinansierede forbedringer). De pågældende arbejder finansieres med lån med en maksimal løbetid på 20 år. Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder, hvis forhøjelsen overstiger 1 pct. af lejen inden for et regnskabsår.

Udover de nævnte kollektive forbedringer har den enkelte lejer ret til at udføre forbedringsarbejder i boligen og til at få godtgørelse herfor ved fraflytning (individuel råderet).

Boligorganisationen kan udover sine hovedformål udøve aktiviteter (sideaktiviteter), som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse. De nærmere regler om, hvilke sideaktiviteter boligorganisationerne kan udøve, er fastsat administrativt i en bekendtgørelse om sideaktiviteter. Der er tale om en udtømmende angivelse af de aktiviteter, der er tilladte (positivliste). Alle nye sideaktiviteter skal indberettes til kommunalbestyrelsen, som påser, at de opfylder gældende regler. Endelig er der krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende visse sideaktiviteter.

Boligorganisationen skal udarbejde særskilte regnskaber for boligorganisationen og dennes afdelinger. Regnskaberne skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor. Det samlede regnskabsmateriale – dvs. regnskaber, spørgeskema, revisionsprotokol og bestyrelsens årsberetning – indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse.

2.5.2. Forslag til ændringer af reglerne om administration, drift og sideaktiviteter

2.5.2.1. Indledning

Det er et grundlæggende hensyn bag det gældende regelsæt, at boligorganisationerne skal drives forsvar-

ligt, effektivt og moderne med henblik på at muliggøre et højt serviceniveau for alle grupper til en rimelig udgift. Boligerne skal løbende vedligeholdes og renoveres m.v. således, at de matcher nutidige krav til boligen og dermed er attraktive for de boligsøgende.

Boligorganisationerne skal endvidere kunne indgå i et samspil med det omgivende samfund på passende og fleksibel måde.

Det er vurderingen, at det gældende regelsæt i vid udstrækning lever op til disse overordnede hensyn. Der er dog behov for at justere regelsættet på enkelte områder. Formålet med disse ændringer er primært afbureaukratisering og forenkling, jf. nedenfor.

2.5.2.2. Sideaktiviteter

De gældende regler om sideaktiviteter fastsætter i en positivliste de aktiviteter, som almene boligorganisationer lovligt kan udøve ved siden af kerneopgaverne.

De overordnede hensyn, som ligger bag de nuværende regler, er:

- at der skal være en naturlig sammenhæng mellem hovedformålet (kerneområdet) for boligorganisationens virksomhed og sideaktiviteterne,
- at der ikke er en uacceptabel risiko for, at lejernes midler kan gå tabt,
- at der ikke er tale om konkurrenceforvridning i forhold til private og andre virksomheder, herunder andre administratører, samt
- at skatteretlige hensyn ikke taler imod, at boligorganisationerne forestår opgaven, idet boligorganisationerne er skattefrie.

Disse hensyn er fortsat relevante, hvorfor der fortsat vil blive opretholdt en stram regulering af sideaktiviteterne i form af en positiv opregning af de tilladte aktiviteter (positivliste). Imidlertid er der behov for at justere reglerne på visse områder, idet der på flere punkter er opstået nogle u hensigtsmæssige barrierer for en række relevante aktiviteter i boligområderne.

Dette foreslås at ske i form af tilladelse til nogle nye aktivitetsområder:

- Nyopførelse og etablering samt udlejning af erhvervsarealer.
- Administration af opførelse og drift af udstøttet byggeri (herunder bl.a. private udlejningsejendomme og ejerboliger).
- Visse ejendomsserviceydelser til andre bygnings-ejere (i form af vedligeholdelse og pasning af gårdanlæg og andre arealer).

De nuværende regler om sideaktiviteter giver kun de almene boligorganisationer muligheder for at etablere erhvervsarealer i begrænset omfang. Reglerne åb-