

ner mulighed for, at boligorganisationen med kommunalbestyrelsens godkendelse kan nedlægge boliger med henblik på udlejning til erhverv. Der kan endvidere – men i yderst begrænset omfang – ske nyopførelse af erhvervsarealer med henblik på udlejning. Udlejningen skal ske gennem et skattepligtigt aktie- eller anpartsselskab, som boligorganisationen ejer alle aktier eller anparter i.

Erhverv kan bidrage til at skabe liv og variation i større områder, som ellers udelukkende består af boliger. Som et led i indsatsen i især de problemramte områder er der behov for at skabe bedre rammer for etablering af erhverv – herunder bl.a. butikker og liberale erhverv – i lokalområdet. Der er således navnlig behov for at lempe betingelserne for, at boligorganisationerne kan administrere og eje nybyggede erhvervslokaler.

Hovedsigtet med forslaget er således at gøre det nemmere at nyopføre erhvervslokaler, der ejes af en afdeling af boligorganisationen.

Kommunalbestyrelsen skal fortsat godkende dispositionen, og der vil fortsat skulle gælde forholdsvis snævre rammer for denne. Følgende betingelser skal således være opfyldt:

- der er behov for erhvervsarealerne i boligområdet
- omfanget af erhvervet skal stå i forsvarligt forhold til boligarealet, samt
- erhvervsarealerne skal udskilles i en særlig afdeling (der lejer lokalerne ud til et aktie- eller anpartsselskab, jf. nærmere nedenfor).

Med henblik på at skabe en afbalanceret beboersammensætning i boligområderne bør det tilstræbes, at der i nybyggeriet sker en blanding af boliger med forskellige ejerformer. Der er derfor behov for, at boligorganisationerne kan administrere opførelse og drift af udstøttet byggeri i boligområdet.

Efter de gældende regler har boligorganisationen kun begrænsede muligheder for at administrere opførelse og drift af byggeri, der ikke er opført med offentlig støtte, herunder ejerboliger, private udlejningsejendomme eller private andelsboliger uden offentlig støtte.

Det er i dag en meget kompliceret proces at samordne og koordinere opførelsen og drift af byggerier, der ejes af forskellige bygherrer i et boligområde. Formålet med forslaget om, at boligorganisationen kan administrere opførelse og drift af disse byggerier, er således at fremme den nævnte samordning og koordination og dermed mulighederne for at tilvejebringe et boligområde med blandede byggerier.

Samtidig vil boligorganisationerne kunne drage fordel af deres tilstedeværelse lokalt, og de vil kunne ud-

nytte deres eksisterende administrative kapacitet med hensyn til løsning af de nævnte opgaver. Det skal understreges, at boligorganisationen fortsat ikke må eje de pågældende boliger, hverken under eller efter opførelsen. Der er således alene tale om en administrationsopgave. Aktiviteten skal udøves gennem et aktie- eller anpartsselskab, jf. nærmere nedenfor.

Forslaget om at give boligorganisationerne adgang til at tilbyde visse ejendomsserviceydelser til andre bygningsejere i lokalområdet (i form af vedligeholdelse og pasning af gårdanlæg og andre arealer) skal ses i sammenhæng med sidstnævnte forslag.

Den eksisterende bekendtgørelse om sideaktiviteter foreslås derfor på denne baggrund revideret.

Sideaktiviteterne gives således ikke fri, men i forbindelse med revision af den gældende positivliste foreslås en række justeringer, lempelser og mere fleksible rammer for de almene boligorganisationer og de tilsynsførende kommuner.

Adgangen til at udføre de nævnte aktiviteter vil blive afgrænset til det boligområde, hvor den pågældende boligorganisation eller administrerede organisationer har én eller flere afdelinger.

Det vil være en betingelse for iværksættelse af de nævnte aktiviteter, at disse udøves gennem et selskab, der er skattepligtigt. Boligorganisationen kan foretage indskud i selskabet. Kommunalbestyrelsen skal godkende såvel indskud som de konkrete aktiviteter, som udøves gennem selskabet. Der kan udøves flere forskellige aktiviteter i samme selskab. For at sikre, at boligorganisationerne ikke kan påføre private leverandører af samme ydelser urimelig konkurrence, skal indskuddet ske efter markedsøkonomiske investeringsprincipper og med henblik på at opnå en normal forrentning af de investerede midler. Herved tilgodeses de omtalte konkurrencemæssige og skatteretlige hensyn. Endelig vil det være en betingelse, at boligorganisationen kun hæfter med sit indskud for tab i selskabet. Der vil ikke blive fastsat krav om indskuddets størrelse eller krav til deltagerkredsen i selskabet. Disse forhold forudsættes reguleret i de vilkår, som kommunalbestyrelsen stiller for sin godkendelse.

Boligorganisationernes nuværende adgang til at udøve sideaktiviteter – dvs. adgangen til både at fortsætte og påbegynde aktiviteter i henhold til de nuværende regler – forudsættes i øvrigt som udgangspunkt opretholdt.

De nuværende regler om administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som hverken boligorganisationen eller en afdeling ejer, vil dog blive ændret således, at fremtidige aftaler herom skal opfylde de nye regler. Reglerne om ejerskab samt administration