

over gælder for organisationer med indskudt garanti-kapital (garantiorganisationer), at der foruden de kompetente organer, der findes i de to andre organisations-typer, tillige er en garantforsamling, som imidlertid har meget begrænset indflydelse.

Det synes ikke velbegrunder at opretholde en entydig regulering af, hvilken af de to former for øverste myndighed en almen boligorganisation skal være organiseret med. Afhængig af den enkelte boligorganisations individuelle ønsker om et direkte demokrati (generalforsamling) eller et indirekte demokrati (valgt repræsentantskab) kan der være behov for begge former for øverste myndighed i alle organisationsformerne. Det foreslås derfor at overlade det til boligorganisationens eget valg, hvordan den vil organisere sig med hensyn til øverste myndighed.

Selvejende almene boligorganisationer har ingen oprindelig egenkapital, og organisationsandelen i almene andelsboligorganisationer er almindeligvis en uvæsentlig del af egenkapitalen. Almene boligorganisationer kan således fungere både med og uden indskudt kapital, hvorfor det foreslås også at harmonisere reglerne på dette område, således at indskudt kapital ikke fremover skal være afgørende for organisationsformen.

Med den foreslåede nye affattelse af lovens § 9 og § 10, stk. 1, vil alle almene boligorganisationer med almene boligafdelinger frit kunne vælge kombinationer af ingen oprindelig egenkapital eller medlemsindskud henholdsvis generalforsamling eller repræsentantskab. Boligorganisationer med medlemsindskud vil kunne opkræve indskuddet samtidig med opkrævning af gebyret for opnotering på ventelisten. Medlemsindskuddet er et engangsbeløb, og yderligere gebyrer, kontingent eller lignende kan derfor ikke opkræves sammen med det årlige gebyr for ajourføring af ventelisten eller den løbende lejebetaling.

Garantiorganisationer har ikke kunnet oprettes siden 1986. Garanternes indflydelse er i dag meget begrænset, og der er som følge af omdannelser til anden organisationsform kun få garantiorganisationer tilbage. Som led i en regelforenklung vil det være hensigtsmæssigt, at også de resterende garantiorganisationer omdannes til en anden organisationsform. Omdannelse bør imidlertid så vidt muligt ske ad frivillighedens vej. Det foreslås derfor, at de eksisterende garantiorganisationer bevarer retten til denne organisationsform, men i lovforslagets § 1, nr. 10, foreslås regler om omdannelse og indløsning af garantibeviser. Der henvises til bemærkningerne til dette forslag. Som følge af forslaget i lovforslagets § 1, nr. 11, vil også garantiorganisationer frit kunne vælge mellem repræ-

sentantskab og generalforsamling som øverste myndighed.

Almene boligorganisationer uden egne boligafdelinger er i dag organiseret enten som almene forretningsførerorganisationer, der kan være selvejende eller garantiorganisationer, eller som almene andels-selskaber. For de almene forretningsførerorganisationer består forskellene dels i, at selvejende almene forretningsførerorganisationer i modsætning til garantiorganisationer er organiseret uden oprindelig egenkapital, dels i at selvejende almene forretningsførerorganisationer kun har to kompetente organer (øverste myndighed og bestyrelse), mens garantiorganisationerne tillige har en garantforsamling. Garanternes indflydelse er begrænset på samme måde som i garantiorganisationer med egne boligafdelinger.

Der kan efter de gældende regler ikke oprettes nye forretningsførerorganisationer, mens almene andels-selskaber fortsat kan oprettes.

Reglerne for de to organisationsformer er ens på væsentlige områder, men der er forskelle på flere områder, f.eks. med hensyn til sideaktiviteter og repræsentation i andre boligorganisationers bestyrelser.

Forretningsførerorganisationer kan i modsætning til andels-selskaber oprette datterorganisationer, have repræsentation i andre boligorganisationers bestyrelser og have egne sideaktiviteter.

Forretningsførerorganisationers og deres datterorganisationers midler kan indgå i fælles forvaltning med datterorganisationernes afdelingers midler, hvorved der er mulighed for, at nettorenteindtægten tilfalder forretningsførerorganisationen. Forretningsførerorganisationen kan beslutte at overføre nettorenteindtægten helt eller delvist som tilskud til datterorganisationernes afdelinger. Ikke-udbetalt renteindtægt indgår i regnskabet, og overskud overføres til arbejdskapitalen. For administrerede boligorganisationer kan forretningsførerorganisationen ikke oppebære en rentemarginal. Den tilfalder i stedet den administrerede boligorganisation. Også andels-selskaber kan have midler i fællesforvaltning, men alene således at der ikke kan oppebæres en rentemarginal.

Kommunalbestyrelsen skal godkende administrationsaftaler med almene andels-selskaber, men ikke med forretningsførerorganisationer.

Da både almene forretningsførerorganisationer og almene andels-selskaber har til hovedformål at administrere andre boligorganisationer, skønnes de beskrevne forskelle mellem forretningsførerorganisationer og andels-selskaber hverken velbegrundede eller rimelige. Det foreslås derfor, at der fremover kun skal være én type af almene administrationsorganisationer. Dis-