

selvejende almene ældreboliger, når ganske særlige hensyn taler for det.

I det omfang kravene til almene ældreboliger ud fra en tilsynsbetragtning er blevet skærpet i forhold til ældreboligloven, vil kravene blive tilsvarende skærpet for de selvejende almene ældreboliger.

Organisation

Der er ikke i ældreboligloven fastsat bindende krav til oprettelse eller organisering af selvejende institutioner. Der er heller ikke udarbejdet normalvedtægter.

Det foreslås, at der fremover stilles samme minimumskrav til vedtægternes udformning og indhold for selvejende almene ældreboliger som for almene boligorganisationer.

Reglerne i lovforslagets kapitel I om organisation kan ikke umiddelbart overføres på selvejende institutioner. Dette skyldes, at selvejende institutioner alene består af et byggeri (én afdeling), og at der derfor ikke findes et repræsentantskab eller en generalforsamling. Det foreslås derfor, at bestyrelsen for den selvejende institution er institutionens øverste myndighed og dermed tillægges de kompetencer, der efter lovforslaget er tillagt såvel almene boligorganisationers øverste myndighed som bestyrelse.

Det findes ikke at være nødvendigt at etablere dispositionsfond eller byggefond i tilknytning til selvejende almene boliginstitutioner, idet den pågældende institution kun vil have én afdeling.

At de selvejende institutioner står uden dispositionsfond og byggefond betyder på den ene side, at institutionerne ikke har mulighed for kapitaltilførsel til imødegåelse af tab ved driften, til moderniseringer m.m., og på den anden side, at f.eks. overskud på afdelingens og institutionens drift m.m. forbliver en del af arbejdskapitalen med det resultat, at der kan blive mulighed for at nedsætte lejen.

Institutionerne har således fordelene af, at der ikke skal foretages indbetalinger til fondene, men står tilsvarende selv med den økonomiske risiko i tilfælde, hvor der ellers kunne være sket kapitaltilførsel fra fondene.

Beboerdemokrati

Efter de gældende regler er der ikke for selvejende ældreboliginstitutioner krav om beboerindflydelse i bestyrelsen.

Det forekommer ikke hensigtsmæssigt, at det er afgørende for, hvilken indflydelse den enkelte beboer opnår, om den pågældende på den ene side bor i almene ældreboliger tilhørende en kommune, amtskommune eller en almen boligorganisation eller på den anden side bor i almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution.

Det foreslås derfor, at reglerne om beboerdemokrati så vidt muligt kommer til at gælde i samme omfang for de selvejende almene ældreboliger som for de øvrige almene boliger.

Opbygningen med en organisation med kun én afdeling vil dog medføre, at det som ovenfor nævnt vil være uhensigtsmæssigt at etablere et repræsentantskab. Det foreslås derfor, at institutionens bestyrelse, hvor beboerne som udgangspunkt skal have flertal, tillægges de kompetencer, der efter lovforslaget er tillagt øverste myndighed og organisationsbestyrelsen.

Det foreslås således – med en mindre modifikation – at flertallet af bestyrelsens medlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen blandt beboerne. Derudover vil bestyrelsen efter vedtægterne for den selvejende institution kunne bestå af initiativtagerne til den selvejende institution. Desuden foreslås det, at afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet i den selvejende institution får samme kompetence som i det øvrige støttede byggeri.

Regnskab og revision

Ændringsforslaget indebærer, at der vil gælde samme regnskabs- og revisionsregler for almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution som for almene boliger tilhørende en almen boligorganisation. Dette er en skærpe i forhold til de gældende regler i ældreboligloven.

Tilsyn

Efter ændringsforslaget bliver kommunalbestyrelsens tilsyn med almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution af samme omfang, som hvis stifterne af de selvejende institutioner havde valgt at opføre boliger som en almen boligorganisation. Der bliver således ikke tale om en øget administrativ byrde for kommunerne. Det forudsættes i denne forbindelse, at omfanget af nybyggeri bliver det samme – blot bliver boligerne opført som selvejen-