

Spørgsmål

Ib Carlsen har den 08-03-2016 stillet følgende spørgsmål:

Hvordan sikrer vi os som kommunalbestyrelse, at borgernes retssikkerhed ikke krænkes af de almennyttige boligselskaber, som vi skal føre tilsyn med? Hvilke sanktionsmuligheder har "Tilsynet" i den aktuelle sag, hvor det fremgår at referater fra ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder, ikke kommer frem til borgerne? Kan kommunen gøre noget i den aktuelle sag, hvor handicappede borgere åbenlyst bliver diskrimineret?

[Beboerbrev](#)

Spørgsmålet må offentliggøres.

Svar

Svar den 22-03-2016

Uden i nærværende sammenhæng at gå ind i den nærmere behandling af den konkrete henvendelse, jf. dog nedenfor til sidst, kan forvaltningen overordnet og på det generelle plan kortfattet oplyse følgende:

Kommunalbestyrelsen er ikke en egentlig klageinstans på området. I almindelighed er beboere henvist til at indbringe en sag for beboerklagenævnet eller for domstolene. Beboere i almennyttige boligorganisationer kan dog rejse spørgsmål hos kommunen som tilsynsmyndighed og få et svar ud fra spørgsmålets karakter - herunder evt. henvisning til Beboerklagenævnet i kommunen.

Efter styringsreformen af den almene sektor for få år siden er relationen mellem kommune og boligorganisationer i et omfang baseret på aftaler om fælles mål og rammer. Det er blandt andet et krav, at kommunen og boligorganisation mindst én gang årligt holder et såkaldt dialogmøde.

Lov om almene boliger beskriver herudover en række situationer, hvor kommunen konkret skal orienteres om eller godkende forskellige dispositioner. Kommunen har adgang til at indhente sådanne oplysninger fra boligorganisationen, som vurderes nødvendig for at føre tilsynet.

Ifølge loven skal *kommunen* påse, at nye eller ændrede vedtægter opfylder reglerne i loven og driftsbekendtgørelsen. Kommunalbestyrelsen (i praksis tilsynet) skal også påse, at regnskabsmateriale indsendes som det skal og desuden gennemgå det. Kommunen skal også påse, at ejendommenes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig, og at udlejningen foregår efter reglerne i lovgivningen eller de aftaler, der f.eks. er lavet om fleksibel udlejning.

Kommunalbestyrelsen skal herudover godkende forskellige forhold ifølge reglerne i lov om almene boliger m.v. F.eks. forudsætter nedennævnte dispositioner kommunalbestyrelsens godkendelse:

- 1) Afhændelse af ejendomme, hvor samtykke hertil i medfør af § 27 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til kommunalbestyrelsen.
- 2) Erhvervelse af ejendomme, jf. § 26 i lov om almene boliger m.v.
- 3) Væsentlig forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, jf. § 28, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 4) Udstedelse af pantebreve, jf. § 29, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.
- 5) Foreløbig og endelig fastsættelse af lejen samt fastsættelse af fordelingen af lejen på de enkelte boliglejemål efter lov om almene boliger § 45, stk. 3, og driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 2 og 3.
- 6) Forhøjelse af lejen efter driftsbekendtgørelsens § 76, stk. 4.

7) Forhøjet ydelse af samlet årligt vederlag til boligorganisationens bestyrelse efter driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 2.

8) Opkrævning af byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, jf. driftsbekendtgørelsens § 31, stk. 3, 2. pkt.

9) Forhøjelse af beboerindskud og depositum, jf. lov om leje af almene boliger § 48.

10) Overdragelse eller pantsætning af garantibeviser i garantiorganisationer, jf. driftsbekendtgørelsens § 8, stk. 3.

11) I garantiorganisationer udbetaling af udbytte til garanterne på mere end 5 % af garantikapitalen, jf. driftsbekendtgørelsens § 8, stk. 2.

12) Dækning af tab ved lejeledighed med en afdelings egne midler eller en selvejende institutions indtægter eller henlagte midler til lejeledighed, jf. driftsbekendtgørelsens § 41, stk. 1, § 43, stk. 8, og § 44, stk. 7.

13) Godkendelse af lejen ved første udlejning og forhøjelse af lejen som følge af forbedringer, ombygninger og moderniseringer, jf. lov om leje af almene boliger kap. 3.

Hvis en sag - hvor kommunen har adgang eller pligt til at have en mening - ikke kan løses ved almindelig drøftelse, kan kommunen give boligorganisationen en henstilling. Denne kan have karakter af rådgivning eller en varslings om, at hvis forholdet ikke ændres, vil kommunen give et påbud. Kommunen kan give et påbud, jf. § 165 i lov om almene boliger m.v. Et påbud skal være skriftligt og begrundet.

Hvis et påbud til en boligorganisation ikke fører til den efterlyste tilstand eller handling, kan kommunen anvende mere omfattende indgreb som f.eks. at iværksætte økonomiske eller juridiske undersøgelser. I meget alvorlige tilfælde kan kommunen udpege en midlertidig administrator til at rette op på forholdene, jf. lov om almene boliger m.v. § 165.

Der kan enten være tale om, at den midlertidige forretningsfører skal tage sig af administrationen af enkelte forhold, eller at vedkommende skal overtage hele ledelsen af boligorganisationen. Som betegnelsen siger, er der kun tale om et midlertidigt administrationsforhold, som ophører, når der er rettet op på de kritisable forhold, der førte til indgrebet. Kommunen skal løbende vurdere, om det fortsat er nødvendigt, at boligorganisationen er under administration.

I visse tilfælde har *Beboerklagenævnet* i kommunen som nævnt kompetence til at træffe beslutning om det forhold, som en beboer har klaget over. Eksempelvis fastsættes de nærmere regler om valg af afdelingsbestyrelse og dennes virksomhed i vedtægterne. Beboerklagenævnet i kommunen kan ikke tage stilling til indholdet af de beslutninger, som beboerdemokratiet træffer, men kan til gengæld vurdere, om f.eks. vedtægternes regler for indkaldelse til/ afholdelse af de forskellige typer af møder eller om eventuelle regler om udsendelse af referater overholdt, hvis vedtægterne indeholder regler herom.

Det er kommunen, der betaler udgifterne til Beboerklagenævnets arbejde, herunder stiller lokaler til rådighed og sørger for den fornødne medhjælp og sekretariatsbistand. Beboerklagenævnet består af tre personer: En formand og to sagkyndige medlemmer. Formanden skal være uddannet som cand. jur. og beskikkes af direktøren for statsforvaltningen. Kommunalbestyrelsen udpeger derudover to sagkyndige medlemmer, der repræsenterer henholdsvis udlejerne (boligorganisationerne) og lejerne. Udpegningen sker efter indstilling fra de almene boligorganisationer og de større lejerforeninger i kommunen.

Selv om der er oprettet et beboerklagenævn i kommunalt regi, er det stadigvæk kommunalbestyrelsen, der har den overordnede tilsynspligt med de almene boligorganisationer, og en række væsentlige spørgsmål henhører alene under dette tilsyn, herunder ikke mindst lejefastsættelsen og lejefordelingen, forbedringsforhøjelser samt den generelle vedligeholdelse af ejendommene. Herudover skal det kommunale tilsyn holde øje med, om boligorganisationens administration lever op til lovgivningens krav. Dette kan betyde, at hvis en boligorganisation

gentagne gange ikke får medhold i sager om samme problemstillinger ved Beboerklagenævnet, vil den kommunale tilsynsmyndighed have mulighed for at nærmere at undersøge situationen og om nødvendigt gribe ind og påtale forholdet over for boligorganisationen.

For så vidt angår den konkrete henvendelse har tilsynet i overensstemmelse med praksis anmodet boligorganisationen v/ dens administrator om en udtalelse.