

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

Dato: 14. september 2005

EB/ J.nr. B-5215-20

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 28. juli 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 14 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 14:

”Vil ministeren redegøre for retstilstanden og udviklingen heri med hensyn til almene boligafdelingers mulighed for at indmelde sig i en lejerforening?”

Svar:

De gældende regler om almene boligorganisationer indeholder ikke udtrykkelige bestemmelser om afdelingernes mulighed for at indmelde sig i en lejerforening, og der har mig bekendt heller aldrig været sådanne regler. Derfor beror spørgsmålet om almene afdelingers mulighed for at indmelde sig i en lejerforening på en fortolkning af de almindeligt gældende regler i den lovgivning, som regulerer de almene boligorganisationers virksomhed.

Jeg kan således oplyse, at det fremgår af almenboliglovens § 6, stk. 1, og § 7, at en almen boligorganisations hovedformål bl.a. er at udleje og administrere almene boliger.

Det fremgår endvidere, at boligorganisationens ledelse skal sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Driften skal tilrettelægges efter rationelle administrationsmetoder, og forvaltningsudgifterne skal søges holdt på det lavest mulige niveau. Ved forvaltningen skal beboernes interesser tilgodeses og boligorganisationens og afdelingernes anliggender varetagelse bedst muligt.

Endelig følger det af § 12, stk. 1, i driftsbekendtgørelsen, at boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er dermed ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige

administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler. Organisationsbestyrelsen har således det juridiske og økonomiske ansvar for organisationen som helhed – det vil sige også for de enkelte afdelingers drift. Disse bestemmelser indebærer efter min opfattelse, at det er boligorganisationens bestyrelse, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen, og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling. Det bemærkes, at lejerne udgør flertallet i boligorganisationens bestyrelse.

Der findes en række lejerforeninger. Foreningerne har forskellige former for medlemskab, men typisk er der tale om nedenstående 3 former:

Enkeltmedlemskab: Den enkelte lejer har et individuelt medlemskab.

Foreningsmedlemskab: Hvis der i ejendommen er oprettet en lejerforening – det vil sige en lokal lejerforening – kan denne forening blive medlem af en ”rigtig” lejerforening, f.eks. Lejernes LO (LLO), med den virkning, at medlemmerne af den lokale forening kommer til at figurere som medlemmer af LLO.

Sekretariatsaftale: Her er det afdelingen, der er medlem. De enkelte lejere har dog fulde medlemsrettigheder.

Den form for medlemskab, som er relevant i denne sammenhæng, hvor der tales om afdelingens medlemskab, er en sekretariatsaftale.

Medlemskab i form af en sekretariatsaftale indebærer, at det er afdelingen, der figurerer som medlem af lejerforeningen. Der er således ikke tale om, at lejerne figurerer på foreningens medlemsliste ved navns nævnelse. Sekretariatsaftaler giver dog som nævnt alle lejerne ret til bistand fra foreningen.

Som anført ovenfor har organisationsbestyrelsen det juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Dette forhold indebærer, at en afdeling ikke har kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Spørgsmålet er herefter, om der kan indgås en sekretariatsaftale, hvis bestyrelsen er indforstået hermed. Dette spørgsmål har økonomi- og erhvervsministeren, som tidligere var ansvarlig for dette område, taget stilling til i sit svar af 20. maj 2003 på Boligudvalgets spørgsmål 65 (Alm. del – bilag 209) af 10. april 2003. Heraf fremgår, at der efter ministerens opfattelse i hvert fald kan indgås en sekretariatsaftale, hvis en organisationsbestyrelse har uddelegeret administrative opgaver til afdelingsbestyrelsen, og hvis organisationens ledelse beslutter, at den mest hensigtsmæssige vejledning af afdelingsbestyrelsen kan ske via en lejerforening.

Jeg kan i den forbindelse henvise til en redegørelse fra Folketingets Ombudsmand af 10. marts 2003 i en konkret sag. I denne redegørelse udtaler Ombudsmanden, at det efter hans opfattelse ikke er uforeneligt med lov om boligbyggeri, at en afdeling er medlem af en lejerforening. Det fremgår ikke klart af redegørelsen, hvilken form for medlemskab Ombudsmanden udtaler sig om, men jeg må gå ud fra, at der er tale om den form for medlemskab, som kaldes en sekretariatsaftale.

Ombudsmanden synes ikke at forudsætte, at afdelingen kun kan være medlem, hvis organisationsbestyrelsen har delegeret administrative opgaver til afdelingsbestyrelsen. Derfor er jeg mest tilbøjelig til at mene, at overdragelse af kompetence til afdelingsbestyrelsen ikke er en forudsætning for, at der kan indgås en sekretariatsaftale. Jeg mener således, at der kan indgås en sekretariatsaftale med en lejerforening, hvis blot organisationsbestyrelsen vurderer, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen.

Jeg kan tilføje, at det tidligere Boligministerium havde den opfattelse, at en afdeling kunne indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke, idet ministeriet til brug for justitsministerens besvarelse af spørgsmål S 2621 af 18. juni 1996 (besvaret endeligt den 31. juli 1996) i en udtalelse af 11. juli 1996 bl.a. anførte, at ”der efter ministeriets opfattelse ikke er noget til hinder for, at en boligafdeling, som det efter ministeriets oplysninger er tilfældet i nogle boligafdelinger, indgår en slags ”sekretariatsbistandsaftale” (og dermed ikke et egentligt medlemskab) med eksempelvis LLO, hvor udgifterne for den konkrete afdeling modsvares af de sekretariatsydelser, LLO stiller til rådighed for afdelingen.”

Herudover kan jeg henvise til den tidligere boligministers svar af 31. maj 1995 på Boligudvalgets spørgsmål 74 af 19. april 1995 (Alm. del – bilag 173). Her anførte ministeren bl.a. følgende: ”....., at Lejernes Landsorganisation er en privat interesseorganisation, og at en afdelingsbestyrelse eller et flertal på et afdelingsmøde derfor ikke kan foretage en kollektiv indmeldelse i LLO og dermed binde lejerne i en almennyttig afdeling til at betale kontingent svarende til det sædvanlige medlemskontingent pr. lejemål.

Hvis beboere i almennyttige boligafdelinger vil være medlemmer af LLO, må de således melde sig ind personligt.”

Jeg er enig i, at de lejere, som ønsker at være egentlige medlemmer af en lejerforening, selv må tegne et medlemskab, og at der således ikke er mulighed for, at der kan indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer.

Eva Kjer Hansen

/Pia Mørch