

# DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1. sal, 4000 Roskilde Tlf: 3333 9925 Fax: 3333 9941

Afs: DL, Skt. Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Folketingets Boligudvalg  
Christiansborg  
1240 København K

Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

31. marts 2006

## **Almene afdelingers mulighed for at indmelde sig i en lejerforening**

Under henvisning til Socialministeriets besvarelse af 14. september 2005 på spørgsmål 14 (2004/5) henvender vi os på ny til Boligudvalget.

Vi foreslår at der gennemføres en præcisering af kompetencereglerne på det almene område, således at det fastslås, *at en almen afdeling ved afstemning på et afdelingsmøde kan indmelde afdelingen i en lejerforening uden forudgående godkendelse i organisationsbestyrelsen.*

En sådan præcisering kan ske ved at Socialministeren udnytter sin bemyndigelse efter Lov om almene boliger § 44 til at udstede en regel herom.

Ønsker Socialministeren ikke dette, opfordrer vi Folketinget til at gennemføre følgende tilføjelse til Lov om almene boliger § 37:

*"Afdelingsmødet kan træffe beslutning om afdelingens indmeldelse som juridisk person i en lejerforening, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse."*

## **Begrundelse:**

Spørgsmålet om almene afdelingers indmeldelse i en lejerforening har gennem mange år været omstridt. Helt frem til 2003 havde først Boligministeriet og siden Økonomi- og Erhvervsministeriet den holdning, at sådanne medlemskaber var ulovlige, *uanset* om beslutningen var truffet af afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen. Derimod mente Boligministeriet, at en almen afdeling kunne indgå en såkaldt sekretariatsbistandsaftale med en lejerforening og at en sådan beslutning kunne træffes uden organisationsbestyrelsens samtykke.

Ministeriets modstand mod kollektive medlemskaber førte til at ministeriet i 1996 pålagde Køge Kommune at påbyde to afdelinger, der havde meldt sig ind i Køge Lejerforening, at udmelde sig.

# DANMARKS LEJERFORENINGER

De to afdelinger udmeldte sig under protest og indbragte i stedet sagen for Folketingets Ombudsmand.

Under sagens behandling fremkom Boligministeriet og senere Økonomi- og Erhvervsministeriet flere gange med argumentet om "foreningstvang": nemlig at et flertal på et afdelingsmøde ikke kunne binde lejerne til at betale kontingent til en lejerforening. Ombudsmanden konkluderede, at et medlemskab af en lejerforening lå inden for lovens hovedformål. At et medlemskab ligger inden for hovedformålet betyder, at der lovligt kan træffes beslutning om at indgå et sådant medlemskab. Derfor var der ikke nogen hjemmel for ministeriet til at forbyde sådanne medlemskaber.

Ombudsmanden fandt tillige, at ministeriets forbud var i strid med Den europæiske menneskeretskonventions artikel 11 om foreningsfrihed. Alle de argumenter, som Boligministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Indenrigsministeriet og Justitsministeriet i løbet af sagens behandling havde bragt på bane, blev én efter én pillet fra hinanden af Ombudsmanden.

Ombudsmanden afgjorde endeligt sagen i 2003 ved at henstille til Køge Kommune om at trække påbuddet om udmeldelse tilbage. Derved løstes den konkrete sag, idet ingen af de to boligorganisationer, som afdelingerne hørte under, havde nogen indvendinger imod medlemskabet.

Til gengæld skabte Økonomi- og Erhvervsministeriet et nyt problem. I det afsluttende svar anerkendte man ganske vist Ombudsmandens konklusion vedrørende det principielle spørgsmål om medlemskabets lovlighed, men for ikke at tabe helt ansigt fremkom man nu med et helt nyt argument: at beslutningen om medlemskab skulle træffes af organisationsbestyrelsen i stedet for af afdelingen.

Ombudsmanden udlod at tage stilling til dette argument, som var uden betydning i den konkrete sag.

## *Bendt Bendtsens svar af 20. maj 2003*

I et svar til Folketingets boligudvalg af 20. maj 2003 gentog Økonomiminister Bendt Bendtsen ovenstående argument. Svaret er bemærkelsesværdigt, fordi ministeren så helt bort fra, at han kun to måneder før er blevet underkendt af Folketingets Ombudsmand.

For det første omtalte han ikke Ombudsmandens afgørelse med ét ord. For det andet fremkom han med et argument, der er i direkte modstrid med Ombudsmandens konklusion. Vi citerer:

"Dette indebærer efter min opfattelse, at lejerne på et afdelingsmøde ikke kan beslutte at melde sig kollektivt ind i en lejerforening og binde afdelingen, og dermed beboerne, til at betale kontingent til lejerforeningen. Dette har sammenhæng med retsvirkningerne for den enkelte lejer. Hvis en lejer vil modsætte sig betaling af den del af lejen, som vedrører kontingentet, vil dette kunne føre til ophævelse af lejemålet, da alle udgifter, der (lovligt) indgår i lejefastsættelsen er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Tilsvarende gør sig efter min opfattelse gældende ved indgåelse af sekretariatsaftaler"

Her genoplivede ministeren det argument om foreningstvang, som han forsøgte sig med under Ombudsmandens behandling af sagen og som blev underkendt. Med bemærkningen "hvis den

# DANMARKS LEJERFORENINGER

enkelte lejer vil modsætte sig betaling af den del af lejen, som vedrører kontingentet..” gjorde han medlemskab til en lejerforening til noget suspekt.

Et afdelingsmøde har efter loven mulighed for at beslutte en lang række udgifter, lige fra anskaffelse af kopimaskiner over sociale aktiviteter for beboerne til modernisering af boligerne. Når beslutningen herom er taget, har enhver lejer pligt til at betale. Den eneste begrænsning er, at aktiviteterne skal ligge inden for boligorganisationens formål. Det samme gælder et foreningsmedlemskab, hvad enten der er tale om en antenneforening eller en lejerforening eller andre foreninger, der leverer ydelser, som falder ind under boligorganisationens formål.

Derimod kan et afdelingsmøde ikke vedtage kollektiv indmeldelse i en teaterforening, en sportsklub eller et politisk parti, fordi disse organisationers aktiviteter ikke ligger inden for boligorganisationens formål.

*Eva Kjer Hansens svar af 14. september 2005*

Socialminister Eva Kjer Hansens besvarelse havde det fortrin frem for Bendt Bendtsens svar, at hun ikke forsøgte at hemmeligholde, at der forelå en ombudsmandsafgørelse om emnet. Vi vil vende tilbage til Eva Kjer Hansens konklusion om lidt, men først et par bemærkninger om terminologien:

Ifølge ministeren findes der typisk tre former for medlemskab af en lejerforening, som det fremgår af skemaet på næste side. Hertil bemærker vi, at der ikke er nogen ensartet terminologi på området.

I Køge Lejerforening, som har været genstand for den omtalte ombudsmandsafgørelse, skelnes der principielt ikke mellem ”foreningsmedlemskab og sekretariatsaftale”. Der er i begge tilfælde tale om, at det er den lokale lejerforening (som juridisk person) eller afdelingen (som juridisk person), der er medlem af Køge Lejerforening. I begge tilfælde har den lokale lejerforenings medlemmer eller afdelingens beboere kun *begrænsede* medlemsrettigheder. I begge tilfælde sker der *ingen registrering* af de enkelte lejere, som er omfattet af medlemskabet. Til gengæld er der i begge tilfælde tale om *reduceret kontingent* i forhold til et almindeligt enkelt-medlemskab.

Hvad der gælder for Køge Lejerforening gælder stort set for lejerforeningerne under Danmarks Lejerforeninger, selv om der kan være visse terminologiske forskelle.

Vi kan ikke udtale os om forholdene inden for andre organisationer, men vi har indtrykket af, at ovennævnte karakteristika (*begrænsede medlemsrettigheder - ingen registrering - reduceret kontingent*) er det mest almindelige, når det drejer sig om almene afdelingers tilknytning til lejerforeninger.

# DANMARKS LEJERFORENINGER

	<u>Socialministerens beskrivelse</u>	<u>Foreninger under Danmarks Lejerforeninger, f.eks. Køge Lejerforening</u>
Enkeltmedlemskab	Den enkelte lejer har et individuelt medlemskab	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 anden lejerforening (f.eks. Lejernes LO) med den virkning, at medlemmerne af den lokale lejerforening kommer til at figurere som medlemmer af LLO	Ved foreningsmedlemskab i Køge Lejerforening, er de enkelte medlemmer af den lokale lejerforening/afdeling <b>ikke</b> registreret i Køge Lejerforenings medlemskartotek. De har heller ikke de fulde medlemsrettigheder, idet de kun kan opnå mundtlig rådgivning, men ikke skriftlig sagsbehandling. De har adgang, men ikke stemmeret på Køge Lejerforenings generalforsamling. Stemmeret har kun den lokale lejerforenings/afdelingens repræsentanter.
Sekretariatsaftale	Her er det afdelingen, der er medlem. De enkelte lejere har dog fulde medlemsrettigheder	Kontingentet pr husstand er ca halvdelen af den normale kontingent for enkeltmedlemmer.

Vedrørende kompetencespørgsmålet udtalte Socialministeren:

”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”

Socialministeren konkluderede, at ”en afdeling ikke har kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke.” Derefter diskuterede Socialministeren med sig selv spørgsmålet om, hvorvidt indgåelse af en sekretariatsaftale forudsætter, at der er overdraget kompetence til afdelingsbestyrelsen. Spørgsmålet besvares med et nej:

”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.”

## *Danmarks Lejerforeningers indstilling*

Efter ombudsmandens afgørelse er der nu ikke mere tvivl om, at lejerforeninger, som vi kender dem i dagens Danmark, falder ind under almene boligorganisationers formål. Men kunne derfor argumentere for, at der *ikke* er baggrund for at lave særlige kompetenceregler for beslutninger om indmeldelse i lejerforeninger.

# DANMARKS LEJERFORENINGER

Efter vor mening har lejerforeningerne en særstilling, som kan begrunde en præcisering af lovgivningen.

Når en almen afdeling ønsker indmeldelse i en lejerforening, er det nogle gange begrundet i, at der er et aktuelt eller potentielt modsætningsforhold mellem afdelingen og boligorganisationen. Mange almene afdelinger bruger medlemskabet af en lejerforening til at kontrollere boligorganisationens forretningsførelse eller til at blive vejledt om lovgivningen, herunder om reglerne vedrørende kompetencefordelingen mellem afdeling og boligorganisation. I et sådant tilfælde vil det være i modstrid med principperne bag den grundlovssikrede foreningsfrihed, at forlange at boligorganisationens ledelse skal godkende en afdelings indmeldelse i en lejerforening.

Dertil kommer, at der med den nyere lovgivning er opstået nogle specielle situationer er sket afgørende ændringer af forholdet mellem afdelingen og boligorganisationen.

Ved *forsøgsloven om salg af almene boliger* er der skabt muligheder for, at en afdeling – i modstrid med organisationsbestyrelsens holdning – kan vedtage, at afdelingens boliger skal kunne sælges til beboerne. Som bekendt er denne lov genstand for en retssag, der vedrører lovens uoverensstemmelse med grundloven, og det vides derfor ikke om forsøgsloven får nogen praktisk betydning fremover.

Men vedtagelsen af *L 70* betyder tillige, at der nu er skabt mulighed for at en kommune og en boligorganisation i fællesskab kan ansøge socialministeren om tilladelse til at sælge lejligheder i problemramte afdelinger, jf. Lov om almene boliger § 75 d, stk. 1.

Efter samme paragrafs stk.4, skal afdelingsmødet godkende eller forkaste beslutning om salg af boligerne. Afdelingsmødet skal godkende kriterierne for, hvem der kan sælges til og efterfølgende ændringer heri.

Hvis en afdelings beboere får forelagt en enig indstilling fra kommunen og boligorganisationen om salg af boliger, står beboerne meget svagt i beslutningsprocessen – i sær, hvis beboerne er i tvivl om at salget er lovligt/hensigtsmæssigt. I den situation, kan de selvsagt ikke forlade sig på den rådgivning, de kan få fra boligorganisationen eller kommunen, fordi disse to parter er forudindtaget i spørgsmålet. De kan heller ikke få rådgivning fra Boligselskabernes Landsforening, fordi BL repræsenterer boligorganisationen.

Man kan så forestille sig, at afdelingsbestyrelsen ansøger organisationsbestyrelsen om tilladelse til at blive medlem af en lejerforening, for derigennem at få uvildig rådgivning. Men i den situation kan boligorganisationen blot afslå ansøgningen, og derigennem forhindre at beboerne får rådgivning.

Når Folketinget har vedtaget en lov, som giver afdelingsmødet selvstændig kompetence, må det selvfølgelig også sikres, at beboerne har mulighed for at få *uvildig rådgivning*. Det bemærkes, at en beslutning om salg af boliger ikke senere kan omgøres. Dette understreger endnu mere behovet for uvildig rådgivning.

Under alle omstændigheder trodser det enhver logik, at et afdelingsmøde har bemyndigelse til at godkende en så vidtrækkende beslutning som salg af boliger, mens afdelingsmødet ikke har bemyndigelse til at vedtage indmeldelse i en lejerforening.

# DANMARKS LEJERFORENINGER

*Nu må Folketinget skære igennem*

Som følge af det tidligere Boligministeriums fejlagtige opfattelse af retstilstanden har Folketinget – når spørgsmålet er blevet rejst over for ministeren - i gentagne tilfælde gennem de seneste 30 år fået forkerte oplysninger om afdelingers ret til indmeldelse i lejerforeninger.

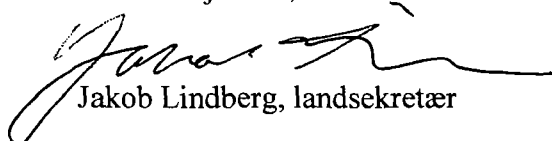
Denne fejlinformation er blevet fortsat ved økonomiminister Bendt Bendtsens besvarelse af 20. maj 2003 i og med, at han hemmeligholdt Ombudsmandens kendelse. Svaret fra Socialminister Eva Kjer Hansen af 14. september 2005 retter kun delvis op herpå.

Vi opfordrer derfor socialministeren til at gennemføre en regel om afdelingers selvstændige ret til at indmelde sig i lejerforeninger, jf. indledningen af dette brev. Alternativt anmodes Folketinget om vedtage en ændring af Lov om almene boliger § 37.

Med venlig hilsen

p.o.v.

f. Bodil Kjærum, landsformand



Jakob Lindberg, landsekretær