

## SOCIALMINISTERIET

Rolf Nielsen

### Departementet

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 26. september 2007

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

### Kære Rolf Nielsen

SBU/ J.nr. 2006-2029

Du har skrevet til Eva Kjer Hansen ved breve af 10. og 12. august 2007, der tillige er sendt til Folketingets Boligudvalg og Økonomi- og Erhvervsministeriet. Eva Kjer Hansen er pr. 12. september 2007 fratrukket som socialminister. Dine henvendelser, vil derfor blive besvaret af Socialministeriet. Dine henvendelser omhandler en række forhold i Samsø Ældreboligselskab.

Socialministeriet skal indledningsvis gøre opmærksom på, at ministeriet i øjeblikket afventer en redegørelse om sagen fra Samsø Kommunalbestyrelse. Når redegørelsen foreligger, vil du modtage et endeligt svar på dine henvendelser til Socialministeriet. Ministeriet vil imidlertid gerne, på baggrund af dine to breve, benytte lejligheden her til at oplyse dig generelt om de regler, der gælder i forhold til de områder, dine to breve omhandler.

I dit brev af 10. august 2007 skriver du, at DOMEA og Samsø Kommunalbestyrelse planlægger at sætte Samsø Ældreboligselskab under administration på dets møde den 14. august 2007. Videre skriver du, at man herefter vil foretage et tvangssalg af 6 ældreboliger i Nordby i modstrid med bestyrelsens ønsker og de forudsætninger, som Socialministeriet har stillet for salget af ældreboligerne.

Ministeriet kan oplyse, at ministeriets godkendelse til salget var begrundet i, at afdelingen havde store udlejningsvanskeligheder, og at det ikke ansås for muligt at ombygge boligerne til familie- eller ungdomsboliger. Det var med baggrund i disse oplysninger samt i, at salget er godkendt i repræsentantskabet i Samsø Ældreboligselskab og Samsø Kommunalbestyrelse, at Socialministeriet den 11. september 2006 gav sin godkendelse af salget. Ministeriet skal afslutningsvis gøre opmærksom på, at beslutning om salg af afdelingers ejendomme skal træffes i boligorganisationens øverste myndighed, medmindre kompetencen på dette område er delegeret til organisationsbestyrelsen.

Videre skriver du i samme brev om sammensætningen af bestyrelsen i ældreboligselskabet, at Samsø Kommunalbestyrelse har forsøgt at fjerne 2 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer samt yderligere 2 suppleanter til bestyrelsen.

Som oplyst oven for kan ministeriet ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til denne sag, men kun oplyse om de gældende regler på området. De gældende regler er beskrevet i § 33, stk. 1 i lov om almene boliger samt i § 9 i normalvedtægter for en selvejende almen boligorganisation.

Heraf fremgår det, at i en almen boligorganisation vælger boligorganisationens øverste myndighed alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer. Mindst halvdelen skal være beboere i boligorganisationen. Videre gælder det, at i almene boligorganisationer, der udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationen bestyrelse udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Desuden kan boligorganisationen beslutte, at kommunalbestyrelsen kan udpege et eller flere medlemmer til bestyrelsen. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer til bestyrelsen vælges eller udpeges der suppleanter for disse. Afgår et bestyrelsesmedlem, indtræder den valgte eller udpegede suppleant. Findes ingen suppleanter, indkaldes der til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Boligorganisationen fastlægger derudover selv i sine vedtægter antallet af bestyrelsesmedlemmer og dets sammensætning, jf. normalvedtægten. Dog er det et krav, at bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer og have et antal af ikke mindre end 3.

I dit brev oplyser du endvidere, at Samsø Kommune påtænker at sætte ældreboligselskabet under administration. Ministeriet er siden blevet orienteret om, at Samsø Kommunalbestyrelse på dens møde den 14. august 2007 traf beslutning om at sætte ældreboligselskabet under midlertidig administration. Ministeriet kan ikke gå ind i den konkrete sag, men oplyse, at de gældende regler på området er beskrevet i almenboliglovens § 165, stk., 2 og 3.

Det fremgår her, at kommunalbestyrelsen kan udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration og i særlige tilfælde kan udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationen og afdelingens ledelse. Det er ministeriets opfattelse, at sidstnævnte udvidede overtagelse af hele ledelsen af boligorganisationen kun bør ske i særlige tilfælde, da der er tale om et indgribende tiltag, der sætter beboerdemokratiet ud af kraft. Et sådant indgreb bør derfor først iværksættes, hvis andre tiltag og mindre indgreb ikke har kunnet løse problemerne.

Det er yderligere vigtigt, at en kommune, der beslutter sig for et sådant tiltag, udarbejder et konkret kommissorium om de opgaver, forretningsføreren skal løse, samt om hvilke opgaver, der skal være løst før den midlertidige forretningsfører ophører med sin funktion. Endelig gælder det, i forhold til de opgaver, forretningsføreren får pålagt, at der skal være proportionalitet mellem disse og de faktorer, der har udløst de konstaterede problemer i boligorganisationen.

I dit brev skriver du videre om regnskabsmæssige forhold i Domea og Samsø Ældreboligselskab. Du anfører her, at Domea i sidste regnskabsår har

oparbejdet et stort overskud ved at opkræve for høj husleje i Samsø Ældreboligselskab, og at Domea har overført dette overskud til hensættelser. I bestyrelsen for ældreboligselskabet ønsker I imidlertid, at den for meget opkrævede husleje tilbagebetales til lejerne.

Ministeriet forstår dit spørgsmål således, at det vedrører afdelingsregnskabet for afdeling 2 i ældreboligselskabet. Regler om lejefastsættelse og anvendelse af overskud fremgår af bekendtgørelse om drift af almene boliger § 77, stk. 1, samt § 75, stk. 1 og 2, 1.pkt.

Ministeriet kan herom oplyse, at lejen for afdelingens boliger skal fastsættes på en sådan måde, at denne sammen med afdelingens øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser. I tilfælde af afdelingen opnår et regnskabsmæssigt overskud på driften, anvendes dette til at dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år. Overskud derudover overføres til dispositionsfonden eller til ekstraordinære henlæggelser. Der gives ikke adgang til at tilbageføre overskuddet til lejerne. Overførsel af overskud til ekstraordinære henlæggelser reducerer principielt behovet for fremtidige henlæggelser. Det bør derfor overvejes, om de samlede henlæggelser overstiger behovet. På den baggrund kan der være grundlag for en regulering af kommende års henlæggelser til området og derved evt. fastsættelse af en mindre husleje.

Endelig skriver du i dit brev om bygningsmæssige forhold i din afdeling og problemer om manglende udbedring af fejl og mangler i byggeriet og om ansvar i denne forbindelse.

Efter reglerne for støttet byggeri skal kommunalbestyrelsen stille en række betingelser og vilkår for byggeriet, herunder om bygherrens ansvar for udbedring af fejl og mangler ved byggeriet.

Kommunen skal således bl.a. stille som betingelse for byggeriet, at bygherren uden fravigelser lægger Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR) og Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder (AB) til grund for de aftaler, denne indgår om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler. Disse bestemmelser fastlægger bl.a. bygherrens henholdsvis entreprenørens ansvar i forhold til fejl og forsømmelighed ved byggeriet.

Desuden gælder for disse aftaler et 5-årigt entreprenøransvar for skjulte mangler, et 5-årigt teknikeransvar for skjulte fejl og forsømmelser og for leverandører en byggeleveranceklause med 5-årigt ansvar for skjulte mangler.

For at sikre, at byggeriet ikke lider af væsentlige skader, inden ansvaret for skjulte fejl ophører, gennemføres et 1-årigt og et 5-årigt eftersyn efter reglerne i bekendtgørelse om eftersyn af byggeri under Byggeskadefonden.

Endelig kan ministeriet oplyse, at merudgifter som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelse fra bygherrens eller dennes rådgivers side vil kunne medføre erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsretslige regler.

Hvis du finder, at Samsø Kommune har svigtet i dets tilsyn med byggeriet kan du indklage kommunalbestyrelsen for statsforvaltningen. Hvis denne finder, at tilsynet har været utilstrækkeligt, kan den pålægge kommunalbestyrelsen at rette op herpå.

Afslutningsvis skal ministeriet gøre dig opmærksom på, at når Socialministeriet har modtaget en endelig redegørelse om sagen fra Samsø Kommune, vil du høre fra ministeriet igen.

Kopi af dette brev er sendt til Samsø Kommunalbestyrelse.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen  
Kontorchef