



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

KAL/ J.nr. 2009-2697

Dato: 13. maj 2009

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 11. maj 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 100 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteoven) (Styring og finansiering af den almene boligsektor)(L 208).

Spørgsmål nr. 100:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 8. maj 2009 fra Danmarks Lejerforeninger, jf. L 208 - bilag 6.

Svar:

I henvendelsen fra Danmarks Lejerforeninger (bilag 6) kommenteres forslaget til almenboliglovens § 37, stk. 4-6.

Der indføres med den foreslåede bestemmelse i almenboliglovens § 37, stk. 4 alene en adgang for øverste myndighed til at træffe beslutning, hvor dette er nødvendigt for at fremtidssikre bebyggelsen, og hvor afdelingens samtykke ikke kan opnås. Det er derfor forkert, når det påstås, at der åbnes nye muligheder for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i boligorganisationen og dens afdelinger.

Enhver aktivitet, der iværksættes, skal således både nu og fremover være omfattet af boligorganisationens hovedformål (kerneaktiviteter) eller være en lovlig sideaktivitet.

Der kan allerede i dag iværksættes sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, når disse har til formål at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet. De gældende sideaktivitetsregler indeholder således hjemmel til at afholde udgifter til forenings- og klubaktiviteter for beboerne. Det er dog en forudsæt-

ning for boligorganisationens og afdelingens adgang til at iværksætte sådanne aktiviteter, at der ikke er tale om løsning af en kommunal opgave. Støtte til enkeltpersoner vil således som udgangspunkt ikke kunne iværksættes af boligorganisationen.

En boligorganisation kan derimod hverken med eller uden afdelingernes samtykke opføre og drive fitnesscentre og svømmehaller. Jeg kan i den forbindelse henvise til mit svar på spørgsmål 45 – ad L 208

I henvendelsen fra Danmarks Lejerforeninger anføres det, at den naturlige konsekvens af forslaget om at give øverste myndighed en beslutningskompetence i disse spørgsmål vil være, at beboerdemokratiet udhules, og at beboerne udebliver fra afdelingsmødet.

Jeg er ikke enig i, at beboerdemokratiet udhules. Øverste myndighed er en del af beboerdemokratiet. I øverste myndighed har beboerne i boligorganisationens afdelinger flertallet. Beslutningen om gennemførelsen af bestemte aktiviteter i afdelingerne træffes således inden for beboerdemokratiets rammer.

Jeg er heller ikke enig i, at beboerne vil udeblive. Jeg er overbevist om, at de fleste beboere kan indse, at kun ved at deltage i de beboerdemokratiske processer både i organisationen og i afdelingen kan beboerne få indflydelse på den endelige udformning af et projekt.

Det er klart forudsat, at øverste myndighed efter at have fået et forslag nedstemt af afdelingen i videst muligt omfang skal tilrette dette og forelægge et revideret projekt for afdelingen. Da afdelingsbestyrelsen ikke har selvstændig kompetence i sådanne spørgsmål, kan jeg bekræfte, at det vil være afdelingsmødet, der på ny skal tage stilling.

Jeg henviser i øvrigt til mine svar på spørgsmålene 4, 14 og 42 – ad L 208.

Som nævnt i min besvarelse af spørgsmål 5 – ad L 208 vil jeg i forbindelse med lovforslagets ikrafttræden overveje at udarbejde nærmere regler om anvendelsen af § 37, stk. 4.

Til spørgsmålene om indbringelse af en beslutning efter § 37, stk. 4, for beboerklagenævnet henviser jeg til mit svar på spørgsmål 42 – ad L 208. Jeg kan derudover oplyse, at det vil være øverste myndigheds beslutning om at gennemføre arbejder og aktiviteter mod afdelingens ønske, der indbringes for beboerklagenævnet af en eller flere af de berørte lejere.

Dette indebærer samtidig, at det er datoen for øverste myndigheds beslutning, der udgør begyndelsestidspunktet for den 4-ugers frist, der gælder for indbringelse af en sådan sag. Det er imidlertid min opfattelse, at fristen i

sagens natur ikke begynder at løbe, før lejerne er underrettet om beslutningen eller har haft mulighed for at gøre sig bekendt med denne.

Beboerklagenævnet kan tage stilling til, om øverste myndighed lovligt har truffet den pågældende beslutning. I den forbindelse vil beboerklagenævnet naturligt også kunne tage stilling til, om de enkelte betingelser for brug af bestemmelsen er opfyldt.

I Danmarks Lejerforeningers henvendelse spørges, hvem der skal betale erstatning til entreprenører og andre involverede, hvis en beslutning efter § 37, stk. 4, kendes ugyldig. Ud fra sammenhængen med det følgende synes spørgsmålet at måtte vedrøre udgifter til allerede gennemførte arbejder og aktiviteter. Der kan imidlertid også blive tale om erstatningskrav fra entreprenører m.fl. som følge af kontraktbrud, hvis et aftalt arbejde standses.

Som altovervejende hovedregel vil spørgsmålet om beslutningens gyldighed være afklaret, før der afholdes store udgifter i forbindelse med planen. Der kan imidlertid være tale om forberedende undersøgelser, projektering m.v. Sådanne udgifter betales over byggesagen og dermed af afdelingen, hvis arbejderne gennemføres. I modsat fald afholdes udgifterne af boligorganisationen.

Skulle et projekt undtagelsesvist være gennemført eller væsentlige udgifter afholdt, før en endelig dom tilsidesætter beslutningen som ugyldig, må det bero på udfaldet af retssagen, hvordan sådanne udgifter dækkes, idet jeg går ud fra, at der i givet fald er nedlagt påstande også om dette aspekt af sagen.

Af henvendelsen fra Danmarks Lejerforeninger antages forudsætningsvis, at man i det tilfælde, at en beslutning truffet af øverste myndighed kendes ugyldig, skal retablere fysiske ændringer foretaget som led i planens gennemførelse. Dette er efter min opfattelse ikke nødvendigvis en følge af, at en beslutning kendes ugyldig. Jeg går ud fra, at spørgsmålet om retablering i givet fald indgår i retssagen, og jeg har ud fra et "værdispildssynspunkt" vanskeligt ved at forestille mig, at retten skulle nå frem til at pålægge boligorganisationen at foretage retablering. Her må man lægge vægt på, at retablering vil medføre yderligere omkostninger, der typisk ikke tilfører afdelingen nogen yderligere værdi.

I forhold til lejere, der måtte være blevet opsagt i forbindelse med gennemførelse af en helhedsplan kan jeg oplyse, at disse efter den foreslåede bestemmelse i almenlejelovens § 86, stk. 1, har ret til at få tilbudt en anden bolig i kommunen. Derudover skal boligorganisationen tilbyde de pågældende lejere en anden bolig i ejendommen, hvis en sådan bliver ledig til overtagelse senest 3 måneder efter opsigelsesvarslets udløb, ligesom lejeren skal

have tilbudt en bolig i ejendommen, hvis der bliver en sådan til rådighed efter ombygningen.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at forslaget om, at indberetning til Indenrigs- og Socialministeriet om øverste myndigheds beslutninger efter almenboliglovens § 37, stk. 4, skal indsendes via kommunalbestyrelsen fremgår udtrykkeligt af det fremsatte lovforslags § 1, nr. 40 vedr. almenboliglovens § 37, stk. 6.

Karen Ellemann

/ Mikael L. Kristensen