



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 4. maj 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 56 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. (selskabsskatte-loven) (Styring og finansiering af den almene boligsektor)(L 208).

Spørgsmål nr. 56

Ministeren bedes eksplicit tage stilling til hver enkelt af de forslag, som LLO har lagt frem i sit høringssvar?

Svar:

Det omtalte høringssvar er et fælles høringssvar afgivet af Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger.

Ad forslag 1 – Lejeren skal have vetoret mod moderniseringer

Lejerorganisationerne mener, at en lejer kan blive tvunget til at acceptere f.eks. udskiftning af et køkken, som den pågældende har installeret efter råderetsreglerne, med et nyt og ringere, som den pågældende tilmed skal betale lejeforhøjelse for.

Dette er ikke korrekt. For det første skal en lejer ikke betale en forbedringslejeforhøjelse, hvis lejemålets brugsværdi ikke forøges. Dette vil i det skitserede eksempel ikke være tilfældet. For det andet vil lejeren have ret til godtgørelse for værdien af det køkken, han har installeret efter reglerne om råderet, hvis han flytter inden nedskrivningsperioden er udløbet.

Lejerorganisationernes forslag strider efter min opfattelse mod de beboerdemokratiske principper, hvorefter det er flertallet i den enkelte afdeling, som beslutter at modernisere afdelingens boliger. Det må lægges til grund, at en beslutning om, at alle boligerne skal være omfattet, er begrundet i, at alle

boligerne har behov for den pågældende modernisering, idet den typiske køkkenmodernisering i dag sker ved et tilvalg, hvor den enkelte lejer vælger en modernisering, som kan tilpasses de individuelle behov. Udgangspunktet er således, at der i praksis tages de fornødne hensyn til lejerne, herunder i den situation, hvor lejereren har udnyttet sin individuelle råderet og derfor ikke er interesseret i at være omfattet af en fælles modernisering.

Jeg har meget svært ved at forestille mig, at en afdeling vil påtvinge en lejer et nyt og ringere køkken, når udgiften til denne forandring ikke kan kræves hos den pågældende lejer, og når afdelingen under alle omstændigheder skal betale godtgørelse efter råderetsreglerne, hvis lejer flytter i nedskrivningsperioden.

Hvis den enkelte lejer skulle kunne modsætte sig nødvendige moderniseringer, kunne det endvidere blive vanskeligt for boligorganisationen at sikre, at boligerne er tidssvarende, ligesom det ville blive dyrere, hvis boligorganisationen skulle foretage enkeltmoderniseringer ved lejerens fraflytning.

I forlængelse heraf indgår det i boligaftalen, at der skal igangsættes en undersøgelse af den enkelte lejers muligheder for at bestemme og få indflydelse på renovering og modernisering af lejerens bolig, herunder muligheder for at undgå uhensigtsmæssige moderniseringer af lejerens bolig. I den forbindelse undersøges anvendelsen af de eksisterende regler om mindretalsbeskyttelse i forbindelse med de nævnte arbejder samt om anvendelsen af adgangen til at igangsætte arbejder efter eget ønske.

Ad forslag 2 – Lejer skal have ret til forandringer uden retableringspligt

Jeg går ud fra, at lejerorganisationernes forslag omhandler reglerne om råderet i den almene lejelov. Efter disse regler har lejereren ikke ret til at udføre forandringer i boligen bortset fra skillevægsarbejder.

Der er imidlertid allerede efter gældende regler hjemmel til, at boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer, hvorefter lejereren får tilladelse til at udføre forandringer. Hvis lejereren får en sådan tilladelse, kan det indgå som et vilkår, at lejereren skal foretage retablering ved fraflytning, og det skal fremgå af aftalen, om der er retableringspligt.

Om det er rimeligt at stille krav om retablering beror på en konkret vurdering af arbejdets karakter. Efter min opfattelse er det mest hensigtsmæssigt, at det er boligorganisationen, der vurderer, om der skal være retableringspligt, så derfor har jeg ikke planer om at ændre reglerne på dette punkt.

For en ordens skyld kan jeg tilføje, at der ikke er retableringspligt ved forbedringsarbejder.

Ad forslag 3 – Lejer skal sikres råderet med godtgørelse

Det fremgår af henvendelsen, at det skal præciseres, at ændringer i forhold til positivlisten ikke er forandringer, men forbedringer.

Der er ingen positivliste vedrørende råderetsarbejder. Råderetten giver lejeren ret til at udføre alle slags forbedringer bortset fra at installere hårde hvidevarer (hårde hvidevarer kan installeres efter installationsretten). Råderetten indebærer, at der ydes godtgørelse ved fraflytning efter bestemte regler.

Der synes således ikke behov for at præcisere de gældende regler.

Ad forslag 4 – Lejer skal have ret til at låne til forbedringer til intern rente i stedet for markedsrente

Den besparelse, som den enkelte lejer opnår ved ikke at skulle betale markedsrente, skal i givet fald betales af afdelingens eller boligorganisationens øvrige lejere. Dette finder jeg ikke rimeligt. Desuden bør boligorganisationer efter min opfattelse ikke kunne drive bankvirksomhed.

Ad forslag 5 – Udvidelse af beboerklagenævnets kompetence

Lejen i almene boliger fastsættes efter balancелеjprincippet, således at lejeindtægten m.v. kan dække de udgifter, der er forbundet med driften af en afdeling. Det giver derfor ikke mening at udvide beboerklagenævnets kompetence til at omfatte afgørelser om midlertidig nedsættelse af lejen, indtil et arbejde er gennemført, da der herved ikke bliver balance mellem indtægter og udgifter. Jeg ser heller ikke mulighed for at pålægge boligorganisationen selv at afholde udgifterne til en midlertidig lejenedsættelse, uden at den på et tidspunkt vil være nødsaget til at sende regningen videre til lejerne, da boligorganisationen ikke har selvstændige indtægter.

Der er allerede efter de gældende regler mulighed for, at kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed kan gribe ind, hvis en boligorganisation ikke efterlever en beboerklagenævnsafgørelse om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. Om fornødent vil kommunalbestyrelsen kunne sikre gennemførelsen af sådanne arbejder gennem udpegning af en midlertidig forretningsfører for boligorganisationen. Jeg ser derfor intet behov for udvidelse af beboerklagenævnets kompetence på dette område.

Ad forslag 6 – Opkvalificering af nævnsmedlemmernes kompetencer

De menige medlemmer af beboerklagenævnet udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen, og de større lejerforeninger i kommunen.

De menige medlemmer af beboerklagenævnet skal være sagkyndige med hensyn til almene boligforhold. Jeg har derfor fuld tillid til, at de personer, der indstilles af boligorganisationer og lejerorganisationer og udpeges af kommunalbestyrelsen, besidder de fornødne kvalifikationer til at bestride hvervet

som medlemmer af beboerklagenævnet. Jeg mener derfor ikke, at der er behov for et særligt regelsæt om opkvalificering af medlemmerne og støtte til deres efteruddannelse. Medlemmerne skal være kvalificerede allerede fra indstilling fra organisationerne, hvilket yderligere sikres ved kommunalbestyrelsens udpegning. Derfor må medlemmerne også formodes at vedligeholde deres kvalifikationer.

Det påhviler kommunalbestyrelsen at stille lokaler m.v. til rådighed for beboerklagenævnet, ligesom kommunalbestyrelsen afholder udgifterne ved nævnets virksomhed. Kommunalbestyrelsen har hjemmel til at yde vederlag såvel til formanden som til de menige medlemmer m.fl., således at der kan tages hensyn til den konkrete arbejdsbelastning i beboerklagenævnet. Jeg mener ikke, at der er behov for herudover at fastsætte bestemmelser om, hvorledes den enkelte kommunalbestyrelse vil yde vederlag til nævnsmedlemmerne.

Ad forslag 7 – Lejer får ret til at se bilagsmateriale for afdeling og boligorganisation

Afdelingsbestyrelsen har i forbindelse med godkendelse af budget og regnskab ret til at se alle bilag, som er nødvendige for dens godkendelsesbeføjelse.

Afdelingsmødet kan ligeledes i forbindelse med godkendelse af budget og regnskab forlange at se alle relevante bilag, som er nødvendige for godkendelsesbeføjelsen, herunder f.eks. den årlige rapport om vedligeholdelsestilstanden og den langsigtede vedligeholdelsesplan.

Der er således sikret, at beboerne får al den information, som er nødvendig for, at de kan udøve deres beboerdemokratiske rettigheder i afdelingen.

Den enkelte beboer har derimod ikke – uafhængig af afdelingsmødet – ret til at se de bilag, der knytter sig til budgettet eller regnskabet, idet det vurderes som mindre sandsynligt, at en beboer har en beskyttelsesværdig individuel interesse i bilagsmaterialet, som kan begrunde den administrative og økonomiske belastning, det er for boligorganisationen at stille det til lejernes disposition.

Det bemærkes, at den enkelte boligorganisation kan vælge at give de enkelte beboere mulighed for at se de nævnte bilag, der knytter sig til budget og regnskab, samt andre relevante bilag

Ad forslag 8 – Mulighed for at medtage bisidder på afdelingsmødet

Der er allerede i dag mulighed for, at lejere kan tage en bisidder med, hvis dette godkendes af afdelingsmødet. Jeg finder, at de omtalte regler i tilstrækkeligt omfang sikrer, at andre personer kan deltage i afdelingsmødet, hvis afdelingsmødet finder behov herfor.

Ad forslag 9 – Afdelingen får ret til at vælge sammenlægning/opdeling af afdelingen

I dag skal sammenlægning af afdelinger godkendes af de berørte afdelinger, mens opdeling af en afdeling i flere mindre kan gennemføres uden at afdelingen spørges.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, er det hensigten at harmonisere de administrativt fastsatte regler om sammenlægning og opdeling af afdelinger, således at også opdeling af en afdeling skal godkendes af afdelingsmødet. Fremover vil såvel sammenlægning som opdeling af afdelinger derfor skulle besluttes af øverste myndighed og godkendes af den eller de berørte afdelinger.

Jeg finder det ikke hensigtsmæssigt, såfremt afdelingen får ret til at beslutte opdeling og sammenlægning. Det er afgørende for boligorganisationens mulighed for at varetage langsigtede hensyn til en effektiv og rationel drift af hensyn til huslejen, at øverste myndighed bevarer sin kompetence i spørgsmålet om sammenlægning og opdeling.

Ad forslag 10 – Ret til at vælge administrator

Efter min opfattelse er det ikke en holdbar løsning på konflikter mellem afdeling og administration at lade den enkelte afdeling få mulighed for selv at vælge administrator. Det følger af den almene sektors opbygning, at beslutnings- og ansvarskompetencen vedrørende administrationen af de enkelte afdelinger ligger hos øverste myndighed og organisationsbestyrelsen. Det medfører, at beslutninger om administration af ventelister, aftaler om fleksibel udlejning og disponering af økonomiske midler i dispositionsfonden m.v. træffes på boligorganisationsniveau. En ekstern administrator vil således være bundet af de beslutninger, der træffes af boligorganisationen, og forslaget vil ikke give beboerne på afdelingsniveau større indflydelse på den daglige administration af deres ejendom.

Forslaget vil betyde, at afdelingerne i samme boligorganisation kan have forskellige forretningsførere, som tager sig af den daglige administration i overensstemmelse med de beslutninger og retningslinjer, der er fastlagt i de kompetente beboerdemokratiske organer. Administrationsopgaven må således alt andet lige blive dyrere for afdelingerne og vil derfor give anledning til huslejestigninger. En effektiv drift af den almene boligsektors mere end 500.000 boliger forudsætter en professionel og rationel tilrettelæggelse af administrationen og en udnyttelse af stordriftsfordele i det omfang, det er muligt. Med det gældende system har boligorganisationen mulighed for at planlægge en omkostningsbevidst, effektiv og professionel administration ved at kunne have egen administration eller ved at kunne lægge hele eller dele af administrationen ud til den samme forretningsfører.

En eventuel samarbejdskonflikt mellem organisation og afdeling må således først og fremmest søges løst ved oplysning og dialog mellem parterne, herunder med inddragelse af det kommunale tilsyn. Lejerne udgør flertallet i alle de beboerdemokratiske organer, og en afdeling, der er utilfreds med øverste myndigheds administrationspolitik, må derfor sørge for at gøre sin indflydelse gældende ved valget til øverste myndighed. Hertil kommer, at der allerede i dag i kraft af det kommunale tilsyn er et tilsyns- og reaktionssystem i lovgivningen, hvis en konflikt skulle handle om, at en boligafdeling ikke administreres på forsvarlig vis.

Ad 11 – Afdelingsbestyrelsen får ret til at medtage bisidder ved interne og eksterne møder

Efter min opfattelse må afdelingsbestyrelsens mulighed for at medtage en repræsentant fra en lejerforening bero på, at de øvrige mødedeltagere er indforstået hermed.

Ad 12 – Ret til medbestemmelse ved ansættelse af ledende ejendomsfunktionær

Da de enkelte afdelinger ikke kan tegne boligorganisationen, kan de heller ikke stå som arbejdsgiver i forhold til boligorganisationens personale. Hertil kommer, at boligorganisationens bestyrelse er ansvarlig for den daglige drift og derfor også bør have retten til at ansætte og afskedige personale.

Endelig ville en ret for afdelingen til at kræve indflydelse på ansættelse af ejendomsfunktionærer – eller en ret til at forlange, at navngivne medarbejdere ikke udfører arbejde i bebyggelsen – kunne vanskeliggøre ansættelse af medarbejdere, der for at opnå fuld arbejdstid skal arbejde i flere afdelinger.

Ad 13 – Afdelingsbestyrelsen skal have forelagt 5 års regnskabstal, samt oversigt med sammenlignelige nøgletal

Jeg er enig med lejerorganisationerne i, at det er vigtigt, at der er et godt grundlag for afdelingernes budget- og regnskabsvurdering i form af nøgletal, statistik m.v. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at der under opfølgningen på loven vil blive taget initiativer, der skal styrke afdelingens og andre parter videnberedskab. Dette vil ske dels ved en kritisk gennemgang af de eksisterende regnskabsregler, som skal sikre størst mulig informationsværdi af regnskabet, dels ved etablering af nye relevante nøgletal, herunder på regnskabsområdet. Tilsammen skal initiativerne sikre størst mulig gennemsigtighed. Jeg vil lade de konkrete forslag indgå i denne opfølgning.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at alle nyere regnskabsdata ligger i regnskabsdatabasen, som findes på Landsbyggefondens hjemmeside.

Ad forslag 14 – Afdelingen skal have ret til indmeldelse i lejerforeninger

Jeg kan henvise til mit svar på spørgsmål 24.

Ad forslag 15 – Nye regler vedrørende overskudsbudgettering i afdelingen, samt opstramning af regler om henlæggelser

Lejerorganisationerne foreslår etablering af en overskudssaldo. Jeg er allerede opmærksom på denne mulighed, som har lighedspunkter med reglerne for f.eks. selvejende ungdomsboliger. Såfremt afdelingerne i dag budgetterer korrekt, vil der dog ikke være nogen reel forskel på virkningen af den eksisterende og den foreslåede konteringsform, og dermed ikke nogen mulighed for besparelse på boligstøtteudgifterne. Jeg vil lade forslaget indgå i den planlagte, kommende gennemgang af regnskabsreglerne.

Lejerne foreslår endvidere, at reglerne om henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse ændres, således at henlæggelserne skal være baseret på en "tilstandsvurdering". Reglerne forudsætter imidlertid allerede, at der foretages en konkret vurdering af den enkelte bygnings tilstand, som grundlag for udarbejdelse af en mindst 10-årig vedligeholdelses- og fornyelsesplan. Det er desuden hensigten, at der fremover i styringsdialogen skal sættes fokus på afdelingernes fysiske tilstand.

Derudover er det min hensigt, at der i opfølgingsarbejdet vedrørende loven er fokus på dette område, herunder ved at der etableres nøgletal om henlæggelser. Derimod vil mekaniske regler om, at henlæggelser skal have en ganske bestemt størrelse, som foreslået af lejerorganisationerne, efter min opfattelse ikke være tilstrækkeligt smidige og dynamiske til at sikre passende henlæggelser.

Ad forslag 16 – Minimumsgrænse for dispositionsfonden

Det er hensigten administrativt at ophæve muligheden for, at der kan opkræves bidrag til dispositionsfonden, såfremt den overstiger det fastsatte minimum, jf. bemærkningerne til afsnit 2.6.2.2. Derimod er det hensigten at fastholde den gældende regel om, at det er størrelsen af den likvide saldo, der indgår i opgørelsen af fondens størrelse, idet bundne midler ikke kan tjene til akut sikkerhedsbuffer for afdelingerne.

Ad forslag 17 – Lejetab pga kommunens krav om ledige lejligheder skal dækkes af kommunen

Jeg kan henvise til mit svar på spørgsmål 43.

Ad forslag 18 – Positivliste for arbejdskapitalen

Idet jeg henviser til mine besvarelser af spørgsmål 32 og 33 finder jeg det uhensigtsmæssigt og tillige ude af trit med formålet med arbejdskapitalen både at fastsætte en positivliste for dens anvendelse og fastsætte en central norm for dens størrelse.

Ad. forslag 19 – Oprettelse af et uafhængigt tilsyn med den almene sektor

Jeg kan henvise til min besvarelse af spørgsmål 46 (kommentarer til henvendelsen af 1. maj 2009 fra Danmarks Lejerforeninger).

Karen Ellemann

/ Mikael L. Kristensen