

## ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

Fremsendes pr. mail: lan@aarhus.dk  
Århus Kommune  
Sundhed og Omsorg  
Søren Frichs Vej 36 M  
8230 Åbyhøj

JESPER ABEL • H	RENÉ LYKKE WETHELUND • L
NIELS SKOVGÅRD LARSEN • H	HENRIK STAMP • L
JAN ANKJÆR SØRENSEN • H	JESPER KRONBORG
KJELD JOHNSEN • L • AUT. BOBEST.	NICOLA DYHR • L
JØRGEN HAUSCHILDT • L	ULRIK LAUSTSEN • HD
HENRIK HOUGAARD • H	KIM NIELSEN • L
MOGENS BIRKEBÆK • H • HD	CLAUS STEEN HANSEN
LONE MØLLER • H • LL.M.	JACOB LANGVAD
ANETTE KUSK • H • LL.M.	MORTEN MOLTKE NYGAARD • L
LARS GREGENSEN • H	THOMAS JUUL THOMSEN
TORBEN WINNERSKJOLD • H	DENNIS FEYLING SERUP
JOHN BJERRE ANDERSEN • H	MICHAEL MØLLER NIELSEN
FINN JEPSEN • H	MADS BRANDT
SØREN E. INGERSLEV • L • MBA	THOMAS HANSEN
METTE KLINGSTEN • L	KAMILLA PIERDOLA MONDRUP
FLEMMING BASTHOLM • H	CHRISTIAN WOLTERS NIELSEN
JAKOB NIELSEN • L	JESPER MADSEN
KRISTIAN TOKKESDAL • L	CHRISTIAN TORNVIG JENSEN
KASPER WESTBERG • L	MARIANNE LUND

Sekretær:  
Connie Cederholm  
Dir. tlf. 89 31 90 35  
E-mail: cc@abel.dk

Århus  
9. juni 2009  
J.nr. 88041-006  
E-mail: jba@abel.dk

### Vedr. udbud af grønne områder.

De har anmodet mig om at redegøre for i hvilket omfang de enkelte ældreboligafdelinger skulle have været inddraget i hhv. orienteret om beslutningen vedrørende udbud af ren- og vedligeholdelsen af afdelingernes grønne områder.

Lov om almene boliger (lovbekendtgørelse nr. 2008 af 9. oktober 2008) gælder ikke fuldt ud for kommunale ældreboliger. Dele af lovens kapitel 2 om beboerdemokrati er dog, jf. § 43, stk. 1, også gældende for de kommunale ældreboliger, herunder bestemmelserne i §§ 35-40 samt de fleste af reglerne om afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser i § 34. Se tillige § 21 i bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger mv., der slår fast, at bekendtgørelsens regler i kapitel 5 om afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde også gælder for kommunale ældreboliger.

Derimod gælder reglen i lov om almene boliger § 33 ikke for kommunale ældreboliger. Dette betyder, jf. også s. 21, 24, 29 og 41 i Bygge- og Boligstyrelsens "Vejledning om drift af almene boliger mv." fra 1996, at kommunalbestyrelsen i relation til kommunale ældreboliger udøver de beføjelser, der i almene boligorganisationer tilkommer den øverste myndighed (repræsentantskab eller generalforsamling) og boligorganisationens bestyrelse. Forholdet kan også udtrykkes på den måde, at alle beslutninger, der i almene boligorganisationer efter loven kan og skal træffes af øverste myndighed og organisationens bestyrelse, for så vidt angår kommunale ældreboliger træffes af kommunen selv, uden at beboerne er repræsenterede.

Efter driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 3, er det den øverste myndighed, der bl.a. træffer afgørelse om organisationens administrationspolitik, hvorunder også spørgsmålet om valg af licitation af udførelse af vedligeholdelses- og renholdelsesopgaver henhører. § 6, stk. 1, nr. 3, gælder imidlertid ikke for kommunale ældreboliger, jf. driftsbekendtgørelsens § 10 modsætningsvist.

Hvor øverste myndighed er kommunalbestyrelsen, kan der dog heller ikke herske tvivl om, at dette spørgsmål ikke først skal forelægges de enkelte ældreboligafdelinger. I så fald ville beboerdemokratiet uden hjemmel skulle udstrækkes meget videre end i almene boligorganisationer og indebære, at kommunen ikke frit kunne træffe afgørelse om, hvem der skal udføre forskellige driftsopgaver for kommunen. Hertil kommer det rent praktiske: hvordan skal kommunen forholde sig, hvis en række afdelinger billiger forslaget, mens andre ikke ønsker det gennemført? Det må derfor konkluderes, at kommunen som øverste myndighed kan og skal træffe beslutninger om udlicitering af renholdelses- og vedligeholdelsesopgaver, hvilket også understøttes af de regler, der omtales i det følgende.

Indenrigs- og socialministerens svar af 29. april 2009 på spørgsmål 104 (alm. del) fra Folketingets Boligudvalg vedrører *almene* (og altså ikke kommunale) ældreboliger, og er derfor ikke relevant i denne sammenhæng, bortset at det også heraf fremgår, at boligorganisationen (og ikke afdelingerne) træffer beslutning om f.eks. at overlade udførelse af rengøringsarbejder til et eksternt firma.

Beboerne i de enkelte kommunale ældreboligafdelinger er tillagt medbestemmelse via afdelingsmøderne og afdelingsbestyrelserne, men har ikke ret til at deltage i de beslutninger, der overordnet skal træffes for de kommunale ældreboliger som helhed. Kun for så vidt angår *afdelingsspecifikke* beslutninger har afdelingsmøde og – bestyrelse medbestemmelsesret efter f.eks. § 36 (budget og lejefastsættelse) og § 37 (de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter *i afdelingen*) i lov om almene boliger.

En beslutning om, hvilke viceværdier og hvem der skal udføre disse for alle kommunens ældreboliger, træffes derfor af kommunen, uden at der er pligt til at forelægge beslutningen for afdelingsmøderne i medfør af lov om almene boliger § 37. Der må dog – da der er tale om oplysninger om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, jf. lov om almene boliger mv. § 39, 2. pkt. – kræves, at afdelingsbestyrelserne gives en orientering om ændringer. Loven tager ikke stilling til, om dette skal ske på forhånd, eller om orienteringen kan gives efterfølgende. Da overtrædelse af reglen ikke er forbundet med nogen form for sanktioner, må det antages, at efterfølgende information er tilstrækkelig.

Beboerne er via § 36 i lov om almene boliger mv. tillagt en indirekte medbestemmelse, da kommunens valg af udlicitering og betalingen for arbejdernes udførelse naturligvis indgår i det budget, som danner grundlag for den enkelte ældreboligafdelings betaling af driftsudgifter.

I en almindelig almen boligorganisation ville udgiften indgå i administrationshonoraret (konto 112.1) og i de variable udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse (konti 114 og 115). Disse poster kan afdelingerne forholde sig til, men de har alene mulighed for at reducere disse poster, hvis afdelingen samtidigt er indstillet på levering af færre ydelser. Noget tilsvarende gælder for kommunale ældreboliger, da det også er organisationen som sådan, der træffer beslutning om, hvem der skal udføre de forskellige opgaver. Afdelingerne kan således alene udtrykke utilfredshed med de ydelser, de modtager fra kommunen, men har ikke nogen lovbestemt ret til medindflydelse.

Det har afdelingerne derimod i de tilfælde, hvor beslutningerne drejer sig om forhold, der alene har relevans for den pågældende afdeling, og som påvirker afdelingens budget og/eller er omfattet af ordlyden af lov om almene boliger mv. § 37; "de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen." Som eksempler herpå kan nævnes ombygningsarbejder af afdelingens ejendom eller udlicitering af trappevask i en afdeling, hvor dette arbejde tidligere har været udført af beboerne selv.

Det kan i øvrigt oplyses, at bestemmelsen i § 37 med lovforslag nr. 208 vedtaget 29. maj 2009 suppleres med yderligere regler, der giver øverste myndighed beføjelse til uden afdelingens samtykke at træffe beslutning om gennemførelse af bl.a. større renoveringsarbejder og større energibesparende foranstaltninger. Disse nye regler træder i kraft pr. 1. januar 2010.

Såfremt ovenstående giver anledning til yderligere spørgsmål, er jeg naturligvis gerne behjælpelig hermed.

Med venlig hilsen

John Bjerre Andersen