



Folketingets Boligudvalg

Dato: 8. marts 2010

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail [ism@ism.dk](mailto:ism@ism.dk)

[www.ism.dk](http://www.ism.dk)

NNA/ J.nr. 2010-260

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 5. februar 2010 til indenrigs- og socialministeren følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 182 (BOU alm. del)**

---

**Spørgsmål nr. 182:**

"Hvordan vil ministeren sikre, at almene boligbebyggelser ikke forfalder unødigt på grund af manglende henlæggelser og manglende vedligeholdelse, i strid med bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.?"

**Svar:**

Almene boligorganisationer skal efter gældende regler hvert år henlægge passende beløb til vedligeholdelse af afdelingernes ejendomme. Henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Boligorganisationerne skal én gang årligt gennemgå ejendommene og på den baggrund udarbejde en vedligeholdelsesrapport og ajourføre planen.

Formålet med reglerne om henlæggelse er at sikre en forsvarlig vedligeholdelsestilstand, så der ikke opstår et vedligeholdelsestærsløb. Henlæggelsernes størrelse, baseret på vedligeholdelsesplanen, vedtages af beboerne i forbindelse med godkendelse af driftsbudgettet på afdelingsmødet.

Kommunalbestyrelsen skal som tilsynsmyndighed påse, at boligorganisationerne og deres afdelinger drives i overensstemmelse med reglerne. Som led i tilsynet skal kommunalbestyrelsen vurdere om ejendommenes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig, og om afdelingerne i fornødent omfang henlægger midler til vedligeholdelse.

Pr. 1. januar 2010 er der indført nye regler om styringsdialog mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Boligorganisationernes forvaltning af reglerne om henlæggelser til vedligeholdelse er i den forbindelse udpeget

som et særligt fokuspunkt. Regnskabsnøgletal og benchmarks om vedligeholdelse og henlæggelser i hver enkelt afdeling skal således indgå i det materiale, boligorganisationen hvert år indsender til kommunen. Materialet danner grundlag for det årlige dialogmøde.

Formålet med de nye regler er at fremme et mere problemforegribende tilsyn med boligorganisationerne.

Såfremt styringsdialogen eller beboerklager peger på, at der er problemer med hensyn til vedligeholdelse eller henlæggelser i de enkelte afdelinger, har kommunalbestyrelsen en række beføjelser med henblik på at forebygge eller afhjælpe problemerne.

Kommunalbestyrelsen kan f.eks. kræve vedligeholdelsesplanen tilsendt som yderligere dokumentation. Kommunalbestyrelsen kan herudover kræve, at boligorganisationen inddrager uafhængig, teknisk ekspertise i forbindelse med udarbejdelse af planen, hvis organisationens eget materiale ikke er fyldestgørende.

Finder kommunalbestyrelsen, at boligorganisationen ikke har foretaget den fornødne vedligeholdelse, kan den give organisationen et påbud herom. Det samme gælder, hvis boligorganisationen ikke har foretaget passende henlæggelser til vedligeholdelse.

Endelig kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører, der midlertidigt overtager boligorganisationens administration, hvis kommunens krav eller påbud ikke efterkommes. I særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen udpege en forretningsfører, der tillige midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen/afdelingen, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse.

Det vil efter min opfattelse være for vidtgående og ressourcekrævende at stille et generelt krav om en regelmæssig byggesagkyndig gennemgang af ejendommenes vedligeholdelsestilstand. Kommunalbestyrelsen har, som nævnt, allerede med de eksisterende regler mulighed for at kræve teknisk ekspertise inddraget, hvis det i det konkrete tilfælde skønnes nødvendigt.

Afslutningsvis kan jeg pege på, at der - således som min forgænger også tidligere har oplyst overfor udvalget - vil blive igangsat et arbejde med henblik på at modernisere de gældende revisions- og regnskabsregler, herunder kontoplaner og revisionsinstruks m.v. Det er hensigten, at der i forlængelse heraf skal gennemføres en oplysnings- og vejledningsindsats på området, der bl.a. skal sikre, at boligorganisationerne følger de gældende regler om henlæggelse til vedligeholdelse.

Benedikte Kiær

