

Lejernes mulighed for indflydelse på renoveringer af almene boligers indre



Socialministeriet

AUGUST 2010

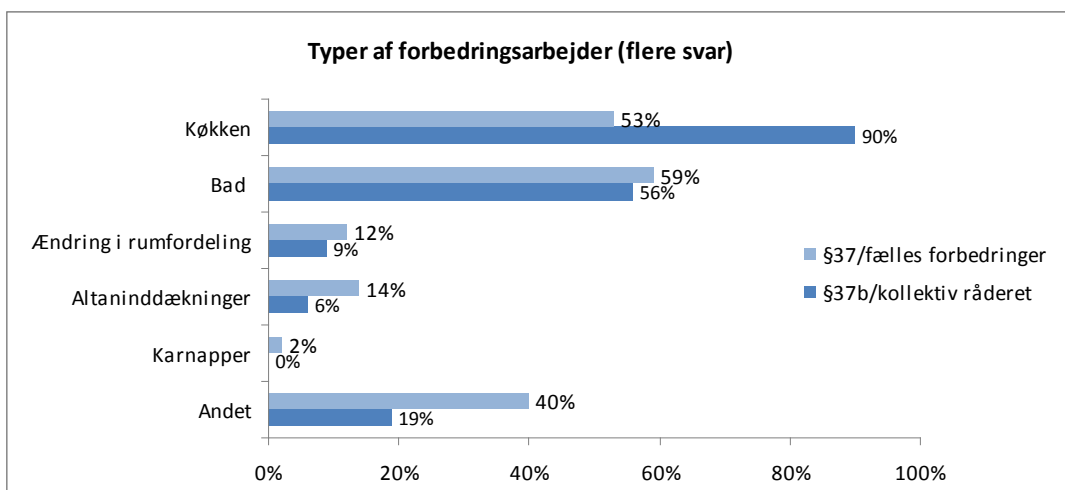
KUBEN
MANAGEMENT

Resumé

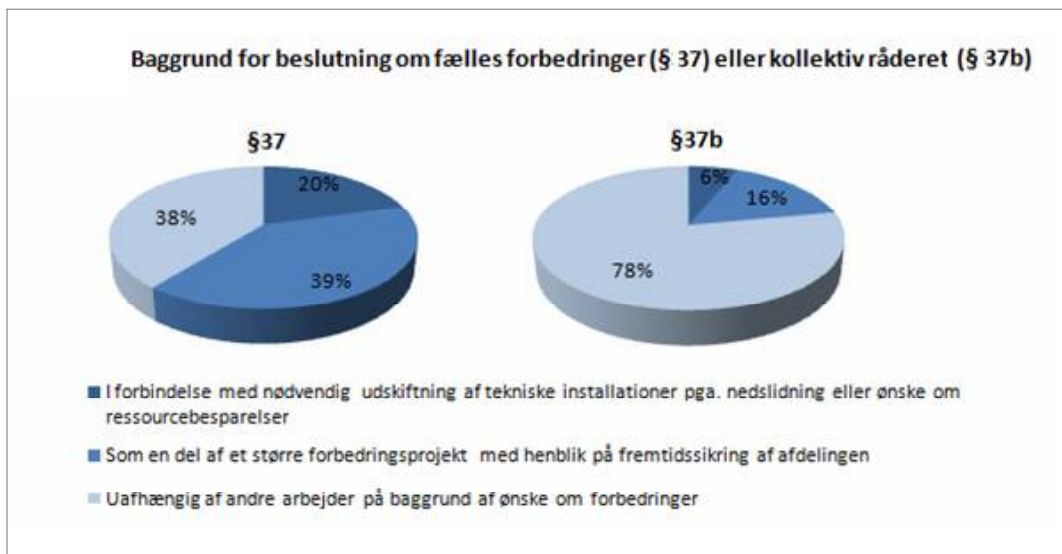
- Denne rapport belyser praksis og regelgrundlag i forbindelse med gennemførelse af moderniseringer og andre ændringer i almene boligers indre. Undersøgelsen belyser alene forbedringer, der vedrører boligernes indre. Ligeledes omfatter undersøgelsen kun forbedringer, der foretages på baggrund af en kollektiv beslutning i afdelingen, dvs. at den individuelle råderet ikke er omfattet. Undersøgelsen er baseret på en spørgeskemaundersøgelse, der dækker 800 afdelinger og kvalitative interviews med Boligselskabernes Landsforening, udvalgte administrationsorganisationer og beboerklagenævn samt Lejernes Landsorganisation.
- Undersøgelsen omhandler lovgrundlaget for beslutninger om renoveringer af boligernes indre, omfanget af renovering af boligernes indre, hvilken type af arbejder der gennemføres og baggrunden herfor, muligheder for indflydelse i form af til- og fravalg, mindretalsbeskyttelse og endelig forekomsten af klagesager i forbindelse med renoveringen.
- Undersøgelsen viser, at regelgrundlaget såvel som den praksis, der gør sig gældende i forbindelse med gennemførelse af renoveringer i boligernes indre, ser ud til at fungere hensigtsmæssigt. Der er stigende fokus på at arbejde med individuelle og fleksible løsninger i den almene sektor. Der besluttet og gennemføres renoveringer, således at den almene boligmasse løbende forbedres, og det sker langt overvejende i overensstemmelse med beboernes ønsker herom. Dette billede styrkes af meget få klagesager og fraværet af henvendelser til LLO.
- Almene boligafdelinger kan kollektivt træffe beslutning om at gennemføre forbedringer i boligernes indre som fælles forbedringer med lovhjemmel i almenboliglovens § 37 eller efter den kollektive råderet med lovhjemmel i almenboliglovens § 37b. Beslutning om at gennemføre moderniseringer som fælles forbedringer og efter den kollektive råderet træffes af beboerdemokratiet ved afdelingsmøder med simpelt flertal. Fælles forbedringer og den kollektive råderet kan i praksis kombineres.
- Fælles forbedringer omfatter arbejder i afdelingen, der gennemføres samlet og finansieres over huslejen. Er der tale om efterfølgende lejestigninger på mere end 15 pct. af årslejen, kan beboerne kræve urafstemning. Som udgangspunkt er alle boliger i afdelingen omfattet, men boligorganisationen kan beslutte, at lejerne kan fravælge arbejder, der vedrører boligernes indre. I forbindelse med renoveringer - særligt af køkken og bad - arbejdes der ofte med individuel indflydelse, ligesom der kan være mulighed for tilkøb.
- Den kollektive råderet giver almene boligafdelinger mulighed for at beslutte, at lejere, der ønsker det, kan få forbedret deres bolig mod en månedlig huslejestigning. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummen og for de enkelte forbedringsarbejder. Forbedringer, der gennemføres efter den kollektive råderet, kan tilrettelægges som fælles projekter, der tilbydes hele afdelingen evt. i faser, eller arbejdet kan tilrettelægges af den enkelte lejer i samarbejde med boligorganisationen.
- Tidligere blev alle renoveringer og forbedringsarbejder besluttet efter § 37, og der var ikke tradition for, at beboerne kunne få individuel indflydelse. I dag vælges det ofte at

lave moderniseringer, der vedrører boligernes indre efter den kollektive råderet, idet der er sket et holdningsskifte væk fra standardiserede løsninger til i højere grad at give lejerne mulighed for individuel indflydelse. Der er udbredt tilfredshed med den kollektive råderet, som giver bedre og mere fleksible muligheder for, at boligorganisationer og lejere i fællesskab kan beslutte nogle rammer indenfor hvilke, boligernes kvalitet kan forbedres.

- Der har været gennemført renoveringer af boligernes indre i 33 pct. af de almene boligafdelinger. 12 pct. af afdelingerne har alene anvendt § 37, fælles forbedringer. 14 pct. af afdelingerne har alene anvendt § 37b, den kollektive råderet. I 7 pct. af afdelingerne er der gennemført renoveringer både som fælles forbedringer og efter den kollektive råderet. Det bemærkes, at det ikke er samtlige boliger i afdelingerne, der har været omfattet af arbejdet.
- Der er forskel på hvilke typer af foranstaltninger, der gennemføres efter de to ordninger, jf. figuren nedenfor. Som det ses, anvendes den kollektive råderet særligt i forbindelse med køkken og bad, mens fælles forbedringer omfatter flere forskellige typer foranstaltninger.



- Baggrunden for at anvende de to ordninger er også forskellig, jf. figuren næste side. Som det ses, anvendes fælles forbedringer overvejende i forbindelse med udskiftning af tekniske installationer og i forbindelse med fremtidssikring af afdelingen, mens den kollektive råderet hovedsagelig sker på baggrund af lejernes ønske om forbedringer.
- 19 pct. af boligafdelingerne har besluttet at gennemføre fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre. I 28 pct. af disse afdelinger har der været mulighed for at fravælge de besluttede arbejder. Omvendt har lejerne i ca. 2/3 af disse afdelinger ikke haft mulighed for fravalg. Baggrunden for fælles forbedringer er overvejende udskiftning af installationer eller større fremtidssikringsprojekter, hvor forbedringerne er nødvendige af hensyn til afdelingens fysiske tilstand og konkurrenceevne, og hvor det derfor ikke er fornuftigt at arbejde med muligheder for fravalg. Det er desuden langtfra altid problematisk, hvis ikke der er mulighed for fravalg. Af stikprøvens 77 afdelinger uden mulighed for fravalg har lejerne i de 59 afdelinger (77 pct.) tilsluttet sig renoveringerne uden problemer. Kun i 9 afdelinger (12 pct.) har lejerne haft et ønske om fravalg, som ikke har kunnet lade sig gøre. Det svarer til en eller flere beboere i 1,5 pct. af det samlede antal boligafdelinger.



- I mere end 90 pct. af de afdelinger, der har besluttet at benytte den kollektive råderet, har lejerne mulighed for individuel indflydelse på det konkrete arbejde, der gennemføres i boligen. I forbindelse med fælles forbedringer har lejerne mulighed for individuel indflydelse i 58 pct. af de pågældende afdelinger, mens lejerne ikke har denne mulighed i 39 pct. af afdelingerne. Det svarer til en eller flere beboere i 7 pct. af det samlede antal boligafdelinger. Fælles forbedringer anvendes som sagt til flere forskellige typer af arbejder, hvor det ikke nødvendigvis er meningsfuldt, at den enkelte lejer har individuel indflydelse, hvilket kan forklare, at graden af individuel indflydelse er lavere i forbindelse med fælles forbedringer end den kollektive råderet.
- I 16 pct. af de afdelinger, der har besluttet at gennemføre fælles forbedringer, har der været afholdt urafstemning. I 2 pct. af afdelingerne er det beboerne, der har begæret urafstemning. I 14 pct. af afdelingerne besluttedes det at afholde urafstemning på opfordring af afdelings- eller organisationsbestyrelsen.
- I forbindelse med renoveringer af almene boliger er der mulighed for at klage over de truffne beslutninger enten til beboerklagenævnet eller til tilsynsmyndigheden. I 5 pct. af de afdelinger, hvor det er besluttet at gennemføre fælles forbedringer, har en eller flere beboere klaget til kommunen, mens der i 3 pct. af afdelingerne har været klaget til beboerklagenævnet. Der er ikke i undersøgelsen konstateret klager i forbindelse med beslutninger om den kollektive råderet. Der er heller ikke henvendelser til Lejernes Landsorganisation (LLO) fra lejere, der oplever at blive pålagt forbedringsarbejder, de ikke ønsker.

Indhold

1	Indledning	9
1.1	Baggrund for undersøgelsen	9
1.2	Afgrænsning	9
1.3	Rapportens tematik	9
1.4	Terminologi	10
1.5	Læsevejledning	10
2	Metode	11
2.1	Spørgeskemaundersøgelsen	11
2.2	Kvalitative interviews	12
3	Lovgrundlag	13
3.1	Hjemmel til arbejder i selve boligerne	13
3.2	Klagemuligheder	15
4	Analyse	16
4.1	Ændringer i boligernes indre	16
4.2	Typer af forbedringer	23
4.3	Baggrund for beslutning om gennemførelse af forbedringsarbejder	23
4.4	Til- og fravalg	27
4.5	Mindretalsbeskyttelse	32
4.6	Klagemuligheder	39
5	Sammenfatning	41
5.1	Fælles forbedringer versus kollektiv råderet	41
5.2	Indflydelse	42
5.3	Fravalg af fælles forbedringer	43
5.4	Mindretalsbeskyttelse	43
5.5	Klagemuligheder	44
5.6	Afrunding	44
6	Litteratur	45
	Bilag 1 - Spørgerammen	46
	Bilag 2 - Beskrivelse af stikprøveudtræk	52
	Bilag 3 – Gennemførelse af spørgeskemaundersøgelsen og svarprocent	61

1 Indledning

Denne rapport belyser, i hvor høj grad lejerne i almene boliger har indflydelse på renoveringsarbejder, der udføres inde i selve boligen, når renoveringen er besluttet kollektivt i boligafdelingerne. Rapporten er baseret på en undersøgelse foretaget af Kuben Management i perioden februar-april 2010 på vegne af Socialministeriet og omfatter bl.a. en spørgeskemaundersøgelse og en række kvalitative interviews. I rapporten gøres der rede for regelgrundlag og klagemuligheder, ligesom det diskuteres om og hvordan, der er tale om mindretalsbeskyttelse.

1.1 Baggrund for undersøgelsen

Undersøgelsen blev besluttet som en del af boligaftalen i foråret 2009 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. Aftalen indebærer bl.a., at en boligorganisations øverste myndighed i visse situationer har fået mulighed for at træffe beslutning om større renoveringsprojekter, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen, som ellers er afdelingens kompetence. Modernisering af køkkener eller badeværelser kan dog ikke gennemføres uden afdelingens samtykke, medmindre disse arbejder er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde. I forlængelse heraf blev det aftalt at gennemføre en undersøgelse af den enkelte lejers muligheder for at bestemme og få indflydelse på renovering og modernisering af sin bolig, herunder muligheder for at undgå uhenigtsmæssige moderniseringer.

1.2 Afgrænsning

Undersøgelsen vedrører alene beslutning om renoveringer, der er truffet kollektivt i afdelingen efter almenboliglovens § 37 og § 37b. Undersøgelsen omhandler således *ikke* den individuelle råderet.

Som allerede nævnt er der endvidere alene fokus på renoveringer, der vedrører det indre i boligerne. Der er ikke skelnet mellem om der er tale om støttede eller ustøttede arbejder, da det ikke vurderes at have betydning for lejernes indflydelse.

1.3 Rapportens tematik

Boligen skaber rammen for vores hverdagsliv og fungerer som en markør for identitet og status. Som samfundet udvikler sig, gør boligmassen det også. Afhængigt af ejerformen er der forskellige muligheder og traditioner for at omforme og udvikle boligen. Som boligejer er man frit stillet til at bygge ud og om, så længe man overholder Bygningsreglementet og søger de rette tilladelser. I lejeboliger er situationen en anden. Lejeboliger i en given bebyggelse er i mange tilfælde typisk ensartede boliger med samme type køkken, bad etc., men med forskellig størrelse og antal værelser. Der har ikke tidligere været tradition for, at man som lejer har haft særlig indflydelse på renoveringer eller omdannelsesprojekter eller mulighed for selv at tage initiativ til eksempelvis at udskifte et køkken e.l.

Dette forhold er under forandring. Der er generelt stort fokus på at sætte sit personlige præg på sin bolig, og der er gennem de sidste mange år blevet skabt større fleksibilitet

i den almene boligsektor, hvad angår lejernes mulighed for at øve indflydelse på deres boliger gennem den individuelle og kollektive råderet. Mange boligorganisationer er optaget af at udvikle boligstandarden i deres afdelinger, både hvad angår boligernes indre og ydre, med henblik på at kunne tilbyde tidssvarende og moderne boliger og dermed opretholde eller forbedre afdelingernes konkurrenceevne.

Således er der i den almene boligsektor både hos den individuelle lejer og hos boligorganisationerne stor interesse for at udvikle boligens standard. Lejeren kan have interesse i at lave forbedringer eller forandringer i boligen, så den i højere grad afspejler vedkommendes smag og behov, mens den almene boligorganisation har ansvaret for, at boligerne er vedligeholdte og tidssvarende, således at boligerne også fremover vil være konkurrencedygtige på markedet.

Når der er flere interesser på spil, er der potentiale for konflikter. Netop fordi boligen og dens faciliteter har så stor betydning for vores trivsel i hverdagen, er det interessant at analysere, hvordan der træffes beslutninger i forbindelse med omdannelse og udvikling af almene boligers indre. Hvem er det, der bestemmer? Er det den enkelte beboer, eller er det fællesskabet i boligafdelingen? Hvordan er den enkelte lejer stillet i forhold til boligafdelingen? Hvordan håndteres uoverensstemmelser, hvis en beboer ikke ønsker en renovering? Hvordan er den enkelte beskyttet? Og er regelgrundlaget tilstrækkeligt? Dette er nogle af de spørgsmål, som denne rapport omhandler.

1.4 Terminologi

Der anvendes en del forskellige termer i forbindelse med fysisk omdannelse af boliger, eksempelvis renoveringer, moderniseringer, fremtidssikring og forbedringer. I denne rapport anvendes der ikke strengt én bestemt term, men sproget vil løbende være bestemt af konteksten.

Hvad angår den daglige omtale af den lovtekst, der danner grundlag for kollektivt truffe beslutninger om renoveringer i det indre af boligerne, anvendes i denne rapport termer inspireret af Boligselskabernes Landsforening i deres pjece om råderetten¹.

Arbejder, der udføres i boligernes indre, som besluttet kollektivt af afdelingen, og som udgangspunkt er gældende for alle afdelingens boliger, omtales i denne rapport som *fælles² forbedringer* (§ 37 i lov om almene boliger m.v.).

Arbejder, der vedrører det indre i boligen, og som besluttet kollektivt, men som den enkelte lejer kan vælge at tilslutte sig individuelt, betegnes som *kollektiv råderet* (§ 37b i lov om almene boliger m.v.).

1.5 Læsevejledning

I **kapitel 2** gøres der rede for undersøgelsens metode. I **kapitel 3** præsenteres det formelle regelgrundlag, der danner grundlag for kollektive beslutninger om moderniseringer af boligens indre. Herefter følger en analyse af praksis baseret på det indsamlede empiriske materiale. Analysen præsenteres i **kapitel 4**, hvorefter undersøgelsens resultater opsummeres i **kapitel 5**. Den travle læser kan således nøjes med at læse kapitel 5.

.....

1 BL: Råderetten - og andre muligheder for forbedringer i boligen.

2 BL anvender termen kollektive forbedringer, men med henblik for at undgå sammenblanding med den kollektive råderet anvendes i denne rapport termen fælles forbedringer.

2 Metode

Undersøgelsen er baseret på en kombination af forskellige metoder. Det formelle regelgrundlag samt klagemuligheder beskrives med udgangspunkt i den relevante lovtæst og litteratur. Med henblik på at kortlægge praksis er der gennemført dels en spørgeskemaundersøgelse, dels en række kvalitative interviews med udvalgte nøgleaktører. Herudover præsenteres enkeltstående case-historier med konkrete eksempler på, hvordan der er arbejdet med individuelle valgmuligheder i forskellige renoveringsprojekter.

2.1 Spørgeskemaundersøgelsen

Undersøgelsen har blandt andet haft til formål at belyse, i hvor høj grad ændringer i boligernes indre gennemføres som fælles forbedringer eller som kollektiv råderet, og i hvilket omfang lejerne har haft mulighed for indflydelse. Dette er ikke information, som generelt er registreret, hvorfor der er gennemført en spørgeskemaundersøgelse³, der belyser:

- omfanget af renoveringer og deres beslutningsgrundlag (§ 37 versus § 37b),
- mulighed for tilvalg og fravalg,
- om der har været afholdt urafstemning, og
- hvorvidt en eller flere lejere har rejst klagesager⁴

Af hensyn til undersøgelsens omfang belyses renoveringssager vedrørende det indre i boligen, der er *besluttet* i perioden 2005-09. Der blev udtrukket en stikprøve på 800 afdelinger ud af de i alt omkring 7.500 almene boligafdelinger i Danmark. Stikprøven er udtrukket med henblik på især at sikre repræsentativitet, hvad angår afdelingernes størrelse. Andre variabler er afdelingernes alder og geografi (region), samt om afdelingen er administreret af boligorganisationen selv eller en administrationsorganisation⁵.

2.1.1 Svarprocent

Spørgeskemaet er udsendt elektronisk til boligorganisation eller administrationsorganisation. Det er forretningsførere eller driftschefer, der har besvaret spørgeskemaet. Der blev opnået en svarprocent på 76,8 pct., hvilket anses for særdeles tilfredsstillende. Svarprocent er på ingen variabel (antallet af lejermål, boligafdelingens alder, brug af administrationselskab og geografi ved region) under 70 pct.⁶

2.1.2 Spørgeskemaundersøgelsens repræsentativitet

Fordi den udtrukne stikprøve dels er temmelig stor, dels er repræsentativ i forhold til alle baggrundsvariabler, og svarprocenten er så høj, vurderes det at resultaterne er retvisende for den samlede almene sektor.

.....
3 Det er firmaet Promonitor, der har stået for den praktiske gennemførelse af spørgeskemaundersøgelsen.

4 Der henvises til spørgeskemaet i bilag 1.

5 Der henvises til den metodiske redegørelse for udtræk af stikprøven i bilag 2.

6 Se bilag 3 for en nærmere redegørelse for det praktiske forløb i spørgeskemaundersøgelsen og analyse af svarprocenten.

2.1.3 Metodiske forbehold

Svarprocenten er som sagt yderst tilfredsstillende og vurderes at være repræsentativ i forhold til alle baggrundsvariabler. Alligevel er der som i enhver undersøgelse nogle metodiske forbehold, der skal gøres opmærksom på.

For at opnå en så høj svarprocent som muligt blev spørgeskemaet designet, så det kunne udfyldes uden at respondenterne skulle tilbage i sagsmapperne. Det betyder imidlertid, at besvarelsen er sket på baggrund af den enkeltes hukommelse, hvorved der altid vil være en fejlmargen.

Spørgeskemaundersøgelsen dækker perioden 2005-09, dvs. et tidsinterval på fem år. Der gives et billede af, hvordan situationen har været i denne periode som et afgrænset punktnedslag, og det er ikke muligt at belyse udviklingstendenserne, idet der ikke er tidligere undersøgelse at sammenligne med.

2.2 Kvalitative interviews

Spørgeskemaundersøgelsen er suppleret med en række kvalitative interviews med udvalgte nøgleaktører. De er udvalgt således, at der både er repræsentanter fra den almene sektor og fra aktører, der repræsenterer lejernes interesser. Formålet med disse interviews har været at belyse praksis i forhold til, hvordan beboerne gives mulighed for indflydelse på renoveringer i boligens indre. Desuden afdækkes aktørernes syn på klagemuligheder og mindretalsbeskyttelse. Følgende interessenter er interviewet:

- Boligselskabernes Landsforening (BL) (direktør)
- Administrationsorganisationer (KAB, DAB, Boligkontoret Danmark og Lejerbo, interviewene blev foretaget med henholdsvis en forretningsfører, en forvaltningskonsulent og to direktører)
- Lejernes Landsorganisation (to erfarne almene rådgivere)
- Beboerklagenævn (formanden for beboerklagenævn i København og Århus⁷).

2.2.1 Cases

Med henblik på at illustrere rapportens problemstillinger med konkrete eksempler er der udvalgt en række cases, der illustrerer forskellige måder at arbejde med renoveringer af boligernes indre på. Disse cases er udvalgt dels i forbindelse med de kvalitative interviews, dels igennem Kuben Managements netværk i den almene sektor. De viser en variation, hvad angår type af renoveringer, beslutningsgrundlag, bebyggelsestype, afdelingens alder og geografi, men de er ikke som sådan repræsentative.

.....
7 Sidstævnte var overbevist om, at formanden for beboerklagenævn i henholdsvis København eller Århus ville have hørt om sager i andre landsdele, såfremt der havde været nogle, hvorfor det ikke blev prioriteret at bruge ressourcer på at tage kontakt til flere beboerklagenævne.

3 Lovgrundlag

Der er forskellige muligheder for at ændre almene boligers indretning og udstyr. Det er boligorganisationen, der har det overordnede ansvar for at opretholde en tidssvarende boligstandard med henblik på at sikre de almene boligers konkurrenceevne. Dette gælder både den udvendige vedligeholdelse og boligens faciliteter i form af køkken, bad mv. Beboerne kan imidlertid selv medvirke til at foretage ændringer, herunder forbedringer, af selve boligerne, således at boligerne i højere grad kommer til at afspejle beboernes individuelle behov såvel som smag.

Som nævnt i indledningen kan der skelnes mellem ændringer, der besluttet og gennemføres af den enkelte lejer og af afdelingen. Denne undersøgelse omhandler alene ændringer i selve boligerne, og alene ændringer der besluttet af afdelingen. Den individuelle råderet berøres dog alligevel her, da der i praksis ikke er en fuldstændig klar skillelinje, hvilket der vendes tilbage til i kapitel 4.

I dette kapitel redegøres der for lovgrundlaget for de forskellige muligheder, ligesom der gøres rede for hvilke klagemuligheder, der eksisterer i tilfælde af tvister. I det efterfølgende kapitel 4 redegøres der for praksis på baggrund af det empiriske materiale fra henholdsvis spørgeskemaundersøgelsen og de kvalitative interviews.

3.1 Hjemmel til arbejder i selve boligerne

3.1.1 Fælles forbedringer - § 37

Beboerne i en boligafdeling kan træffe beslutning om at gennemføre renoveringer og forbedringer både af selve ejendommen, boligerne samt fælles- og udearealer. Hjemmelen hertil findes i almen-boliglovens § 37. I forhold til ændringer i boligerne er det lovttekstens stk. 1 og 3 der har relevans, se boks 1⁸.

Boks 1 – Fælles forbedringer

§ 37. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes, jf. dog § 41.

Stk. 3. Medfører et arbejde eller en aktivitet lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128824>

.....
8 § 37 refererer bredt til arbejder og aktiviteter og danner således også grundlag for beslutninger vedrørende forebyggende arbejder i form af boligsociale indsatser, jf. stk. 2 Ved den seneste ændring gældende pr. 1. januar 2010 er tilføjet stk. 4-6, hvormed boligorganisationer har fået mulighed for at iværksætte renoveringsprojekter, uden projektet er godkendt af afdelingen, hvis det skønnes at være afgørende for afdelingens fremtidige konkurrenceevne.

Forslag om fælles forbedringer fremsættes som regel af afdelingsbestyrelsen og/eller boligorganisationen på et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde, og beslutningen om, hvorvidt projektet godkendes eller forkastes, træffes ved simpelt flertal blandt de fremmødte. Hver husstand har som i andre afstemninger to stemmer.

Ifølge § 37, stk. 3, har beboerne mulighed for at begære urafstemning, såfremt lejeforhøjelsen overstiger 15 pct. af den gældende årsleje. Dette betyder, at der skal afholdes en skriftlig afstemning blandt alle afdelingens husstande. Det er den pågældende boligorganisations vedtægter, der bestemmer, hvor mange fremmødte på afdelingsmødet der som minimum skal begære urafstemning. Det krævede minimum må dog højst fastsættes til 25 pct. af de stemmeberettigede fremmødte.

3.1.2 Kollektiv råderet - § 37b

Afdelingsmødet kan beslutte, at der kan gennemføres bestemte forbedringer i de boliger, hvor beboerne ønsker det. Hjemmelen hertil findes i almenboliglovens § 37b, se boks 2.

Boks 2 – Kollektiv råderet

§ 37b. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Stk. 3. Stk. 1 omfatter ikke hårde hvidevarer.

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128824>

Som anført kan der kun udføres forbedringsarbejder efter denne bestemmelse. Udover arbejder i selve boligen omfatter bestemmelsen arbejder vedrørende evt. udenomsfaciliteter. I praksis er der meget stor forskel på, hvordan bestemmelsen anvendes, hvilket vil fremgå af kapitel 4.

Forbedringer gennemført under den kollektive råderet finansieres med lån, der optages af afdelingen og tilbagebetales over huslejen af de lejere, der får gennemført forbedringsarbejderne. Fra 1. januar 2010 er det blevet muligt at finansiere forbedringerne med lån med op til 30 års løbetid, hvor den maksimale løbetid tidligere var 20 år. Hermed bliver det muligt at gennemføre forbedringer med lavere månedlige lejestigninger end før. Denne paragraf indeholder ikke bestemmelser om urafstemning.

3.1.3 Individuel råderet

Interessen for at foretage ændringer i de almene boliger er vokset gennem de sidste årtier. Ved udvidelsen af den individuelle råderet fra 1. juli 2005, jf. lov om leje af almene

boliger § 39, har den enkelte lejer fået bedre muligheder for selv at råde over sin bolig. Lejeren har nu ret til at få foretaget alle slags forbedringer inde i boligen (installering af hårde hvidevarer er dog ikke omfattet af denne bestemmelse). Lejeren finansierer selv forbedringerne og er også selv ansvarlig for planlægning og gennemførelse. Der gives økonomisk kompensation ved fraflytning inden for en vis årrække.

3.2 Klagemuligheder

Såfremt en lejer er utilfreds med en beslutning om renovering, kan denne henvende sig enten til beboerklagenævnet eller til tilsynsmyndigheden.

3.2.1 Beboerklagenævn

I hver kommune er der et beboerklagenævn. Dette klageorgan har kompetence indenfor en række områder. Nævnet kan f.eks. tage stilling til tvister om lovligheden af de beslutninger, som træffes af de beboerdemokratiske organer, men nævnet kan ikke tilsidesætte det skøn, som ligger i en sådan beslutning. Beboerklagenævnet kan alene vurdere, om formalia er overholdt⁹. Beboerklagenævnet har således ikke kompetence til at erklære en beslutning for ugyldig med den begrundelse, at beslutningen er uhensigtsmæssig, men det kan træffe afgørelse om ugyldighed, hvis de formelle regler ikke er overholdt.

3.2.2 Tilsynsmyndighed

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer. Overordnet set er dens opgave at føre tilsyn med, at lovgivningen overholdes. En række væsentlige spørgsmål hører under dette tilsyn, blandt andet den generelle vedligeholdelse af de almene boligafdelinger og fastsættelse af huslejen samt visse lejeforhøjelser¹⁰.

Kommunalbestyrelsen er ikke et tvisteorgan og træffer således ikke egentlige afgørelser i tvister mellem boligorganisation, afdelingsbestyrelse og beboere. Kommunalbestyrelsen kan dog som led i sin tilsynsforpligtelse undersøge forskellige forhold i boligorganisationen på baggrund af henvendelser fra lejerne, og den kan meddele boligorganisationen påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af organisationen og afdelingerne¹¹. Således kan en lejer, der er utilfreds med en beslutning om renovering, henvende sig til tilsynsmyndigheden.

9 BL: Beboerklagenævn - for hvem og til hvad; KAB: Håndbog om almene boliger

10 KAB: HÅndbog om almene boliger (s. 295)

11 Ibid (s. 92)

4 Analyse

I dette kapitel præsenteres analysen af det empiriske materiale fra henholdsvis de kvalitative interviews og spørgeskemaundersøgelsen. Kapitlet er opdelt i temaer. Første afsnit indledes med en gennemgang af, hvordan der i praksis arbejdes med den kollektive råderet, og hvilke diskussioner dette giver anledning til i den almene sektor. Dernæst gennemgås, hvor mange forbedringer der besluttet henholdsvis som fælles forbedringer og efter den kollektive råderet, hvilke typer ændringer der laves, og hvad baggrunden herfor er. Det følgende afsnit omhandler lejernes individuelle indflydelse i form af henholdsvis til- og fravalg i forbindelse med renoveringer af boligernes indre. Dernæst følger et afsnit om mindretalsbeskyttelse, hvorefter det sidste afsnit i kapitlet omhandler klager.

De tematiske afsnit omfatter både data fra de kvalitative interviews og spørgeskemaundersøgelsen. Jf. kapitel 2 er data fra spørgeskemaundersøgelsen krydset i forhold til en række baggrundsvariabler: afdelingens størrelse, alder, geografi og administration. Disse variabler trækkes kun frem i de tilfælde, hvor der er markante og interessante forskelle og overvejende i det første afsnit.

4.1 Ændringer i boligernes indre

Når der laves ændringer i boligernes indre, som besluttet kollektivt, kan det som nævnt ske enten som fælles forbedringer (§ 37) eller efter den kollektive råderet (§ 37b). Ifølge de almene boligorganisationer, der er interviewet i forbindelse med denne undersøgelse, afhænger det af situationen, hvilken type beslutning der ligger til grund for en beslutning om at igangsætte forbedringsarbejder. Som regel vil ændringer i boligernes indre ske som led i den kollektive råderet, men er der tale om større byggesager, der besluttet efter § 37 og evt. er støttet af Landsbyggefonden, vil disse projekter også kunne omfatte ændringer i boligernes indre. Hvis der eksempelvis er tale om lejlighedssammenlægninger eller ændringer i lejlighedernes planløsning, vil man som oftest også lave nyt køkken.

Der er ikke tale om et enten-eller, og i mange tilfælde arbejdes der med en kombination af § 37 og § 37b. Det er f.eks. tilfældet i tre af de case-historier, der præsenteres i denne rapport: Nærumvænge (s. 18), Gyldenrisparknen (s. 24) og Munkebo (s. 31). Det kan eksempelvis være en afdeling, hvor der sker udbedring af byggeskader eller udskiftning af installationer som faldstammer e.l., men hvor projektet ikke omfatter køkkener eller andre arbejder i boligernes indre. Her kan der være et ønske om også at inddrage eksempelvis køkkener, 'når man nu er i gang'. Køkkenrenoveringen kan besluttet efter § 37b og omfatter dermed kun de boliger, hvor lejerne selv tilslutter sig og vil betale for forbedringen, mens den øvrige byggesag besluttet efter § 37.

Tidligere blev alle renoveringer og forbedringsarbejder besluttet efter § 37, og der var ikke tradition for individuel indflydelse. De adspurgte boligorganisationer fremhæver, at man som udgangspunkt i dag vil vælge at lave moderniseringer under den kollektive råderet. Det begrundes det med, at der er sket et holdningsskifte, hvor man er gået fra standardiserede løsninger til i højere grad at give beboerne mulighed for selv at øve indflydelse på deres boligens indre. Der er udbredt tilfredshed med denne ordning, som giver bedre og mere fleksible muligheder for, at boligorganisationer og lejere i fællesskab kan beslutte nogle rammer indenfor hvilke, boligernes kvalitet kan forbedres.

4.1.1 Den kollektive råderet – fælles og individuelle projekter

I forbindelse med de kvalitative interviews blev det tydeligt, at der overordnet er tale om to forskellige måder, hvorpå de almene boligorganisationer og –afdelinger arbejder med den kollektive råderet. I nogle afdelinger besluttet et fælles projekt, der administreres af boligorganisationen, mens forbedringer i andre afdelinger planlægges og gennemføres i samarbejde mellem boligorganisationen og de enkelte lejere. Hvilken model, der anvendes, afhænger af kulturen i boligorganisationen og i afdelingerne.

Når forbedringer under den kollektive råderet planlægges som et fælles projekt, er det boligorganisationen i samarbejde med en entreprenør, der er ansvarlig for selve planlægningen og gennemførelsen (se eksempelvis casen med Nærumvænge s. 17). Projektet udføres eventuelt i flere faser afhængigt af interessen blandt beboerne. Hvem der får mulighed for at blive omfattet af projektet kan tilrettelægges efter først til mølle-princippet, eller det kan ske efter en vurdering af hvilke boliger, der har det største behov for moderniseringer. Afhængigt af hvor stor interessen er, planlægges der flere faser. Det kan være hensigtsmæssigt med flere faser, idet der ofte sker det, at beboere, der som udgangspunkt ikke var interesserede, ofte bliver det, når de ser resultatet, ligesom det giver mulighed for, at tilflyttere også får tilbuddet, hvis deres bolig ikke allerede har været omfattet af moderniseringen.

I andre tilfælde beslutter afdelingsmødet et økonomisk loft samt hvilke type af forbedringer, der må gennemføres under den kollektive råderet, men den enkelte lejer er selv ansvarlig for planlægning og gennemførelse i samarbejde med boligorganisationen. Der er meget stor forskel på, hvor vide rammer der besluttet. Nogle steder besluttet det at lejerne alene kan etablere nye køkkener efter den kollektive råderet, mens der andre steder er videre rammer for, hvad lejerne må gennemføre. Det økonomiske loft bestemmes på baggrund af en analyse af, hvor meget huslejen kan bære at stige netop i det område.

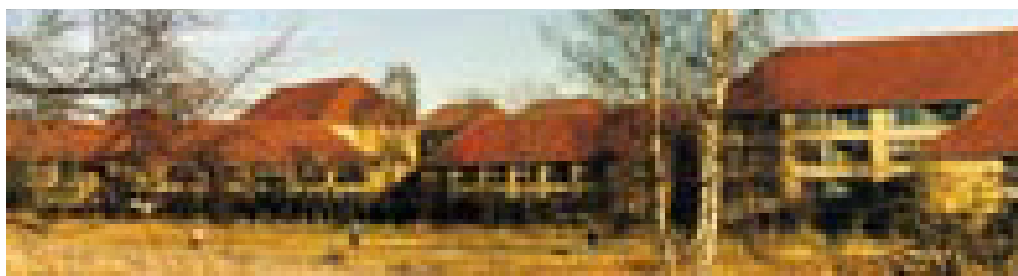
Denne måde ligger meget tæt op ad den individuelle råderet, idet forskellen overvejende ligger i finansieringen. Under den individuelle råderet er det lejeren selv, der er ansvarlig for finansieringen, mens arbejder under den kollektive råderet finansieres ved låneoptagelse i afdelingen og betales over huslejen. Nogle steder arbejdes der konsekvent med en kombination af de to. Eksempelvis hos Boligkontoret Danmark hvor lejere ofte gennemfører gennemgribende moderniseringer af en bolig, og hvor nogle dele finansieres ved låneoptagelse i afdelingen og andre ved egenfinansiering (se casene fra Boligkontoret Danmark s. 34-35).

4.1.2 Fælles forbedringer versus kollektiv råderet

De boligorganisationer, der har deltaget i interviewene, fortæller som sagt, at man i stigende grad anvender den kollektive råderet, når der foretages ændringer i boligernes indre. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at begge lovparagraffer i perioden 2005-09 i nogenlunde lige stort omfang blev benyttet som grundlag for beslutninger om modernisering af almene boligers indre.

Ifølge spørgeskemaundersøgelsen er det besluttet at gennemføre fælles forbedringer i 156 afdelinger af de i alt 614 afdelinger, der har deltaget i undersøgelsen, dvs. 25 pct. Af de 156 afdelinger er det besluttet at gennemføre forbedringer, der omfatter det indre i boligen, i 119 afdelinger, dvs. i 19 pct. af de afdelinger, der har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen, se figur 1a og tabel 1. I denne og de følgende figurer og tabeller, der vedrører fælles forbedringer, er kun medtaget de afdelinger, hvor beslutninger om fælles

Nærumvænge



Nærumvænge er en almen boligafdeling i Søllerød Almene Boligselskab, der administreres af Boligkontoret Danmark. Afdelingen er opført i 1960 og består af 340 boliger, henholdsvis rækkehusene i to etager og lejligheder i etagebyggeri med tre etager. Boligerne har 1-4 værelser og er mellem 42 og 106 m². Bygningerne er opført i gule mursten med røde tegltage.

Beslutning om renovering

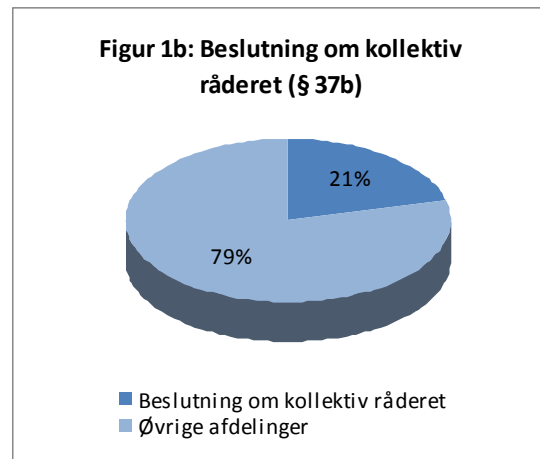
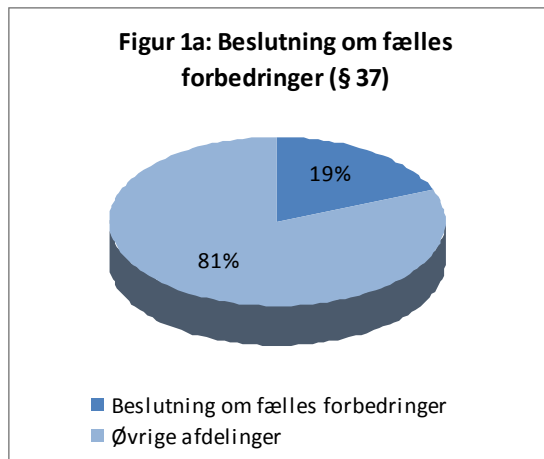
Der er gennemført en omfattende renovering af klimaskærm, tage, installationer og køkkener. I forbindelse med udvikling af projektet ønskede afdelingsbestyrelsen, at der skulle være mulighed for også at få renoveret badeværelser, idet det økonomisk ville være fordelagtigt, når der alligevel var håndværkere i boligerne. Da man ønskede, at dette arbejde skulle være valgfrit, blev det besluttet at anvende den kollektive råderet til denne del af renoveringen. Beslutningen om renoveringen blev truffet på et afdelingsmøde i 2004. Badeværelsesrenoveringen blev besluttet efter § 37b, mens den øvrige byggesag blev besluttet efter § 37. Der blev ikke afholdt urafstemning.

Ca. 10 pct. af husstandene fik lavet nye badeværelser i forbindelse med den store byggesag. Da denne blev afsluttet, ønskede afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen, at de øvrige husstande også skulle have mulighed for at få deres badeværelser renoveret. Det ville imidlertid være for dyrt at fortsætte renoveringerne af de resterende badeværelser enkeltvis med den store totalentreprenør, hvorfor lokale håndværkere til lejligheden indgik et konsortium. Herefter kunne beboerne henvende sig til viceværten, i fald de blev interesseret i at få deres badeværelse renoveret.

Indflydelse og individuelle hensyn

Den store byggesag omfattede helt nødvendige renoveringer. Baggrunden for at tilbyde renovering af badeværelser under den kollektive råderet var, at man ikke syntes, at denne del af arbejdet skulle være obligatorisk. Entreprenøren udviklede et katalog med forskellige valgmuligheder og prisoverslag. Herudover var der mulighed for tilkøb ved kontant betaling. Der er således tale om et projekt under den kollektive råderet, hvor det på forhånd er defineret, hvilke muligheder for forbedringer der er, og hvem der udfører arbejdet.

Da man ved den store byggesags afslutning indgik aftale med lokale håndværkere om at fortsætte arbejdet, blev de efterfølgende renoveringer gennemført med udgangspunkt i det samme katalog med muligheder for valg og tilkøb. Stort set samtlige badeværelser i afdelingen er i dag renoveret.



forbedringer omfatter ændringer i boligens indre, da det alene er denne type forbedringer, der er interessante i indeværende rapport.

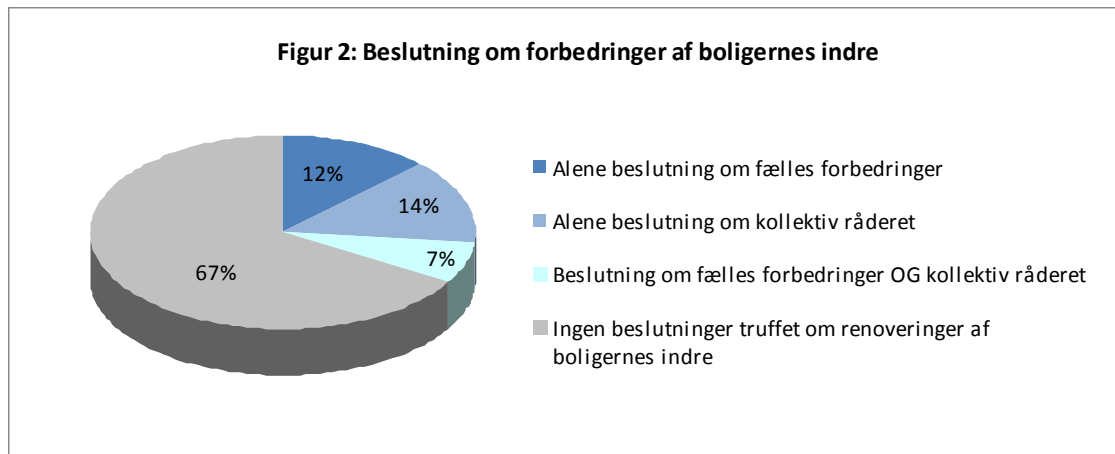
Mens det er besluttet at gennemføre fælles forbedringer i 19 pct. af afdelingerne, er det besluttet at anvende den kollektive råderet i 21 pct. af afdelingerne, se figur 1b og tabel 2. Der er altså lidt flere afdelinger, hvor beboerne har besluttet at lave forbedringer i boligernes indre under den kollektive råderet end som fælles forbedringer.

Tabel 1: Fælles forbedringer (§ 37) der vedr. boligens indre	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Beslutning om fælles forbedringer	119	19	26.963	38
Øvrige afdelinger	495	81	44.169	62
I alt	614	100	71.152	100

Tabel 2: Kollektiv råderet (§ 37b)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Beslutning om kollektiv råderet	131	21	25.550	36
Øvrige afdelinger	483	79	45.602	64
I alt	614	100	71.152	100

Tabellerne viser også, hvor mange boliger de respektive afdelinger råder over. Her fremgår det, at det er lidt flere boliger, der potentielt er berørt af fælles forbedringer (26.963 boliger) end den kollektive råderet (25.550 boliger). Diverse forbedringsprojekter omfatter imidlertid ikke samtlige boliger i afdelingen. Undersøgelsen afdækker *ikke*, hvor mange boliger der reelt omfattes af de enkelte projekter, men alene hvor mange boliger der samlet set er i de afdelinger, hvor det besluttes at lave ændringer henholdsvis som fælles forbedringer eller under den kollektive råderet.

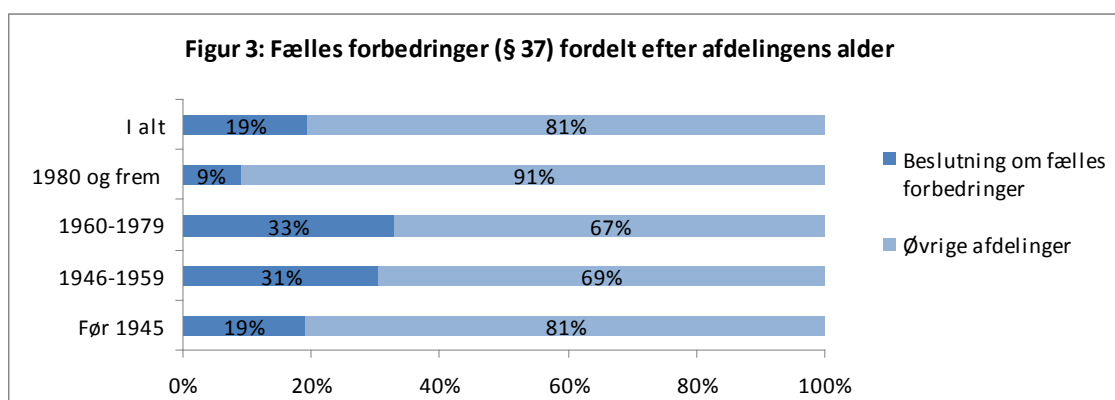
Figur 2 næste side illustrerer, at man samlet set i 33 pct. af de afdelinger, der har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen, kollektivt har truffet beslutning om at gennemføre moderniseringer enten som fælles forbedringer og/eller efter den kollektive råderet. Heraf har 12 pct. besluttet alene at gennemføre fælles forbedringer. 14 pct. har besluttet at boligerne kan moderniseres alene efter den kollektive råderet. 7 pct. har besluttet både at gennemføre fælles forbedringer og benytte den kollektive råderet. I 67 pct. af afdelingerne er der *ikke* truffet beslutning om at gennemføre moderniseringer af boligernes indre.



Analyseres talmaterialet i forhold til afdelingernes alder, størrelse og beliggenhed, er der nogle interessante variationer, som præsenteres i de følgende tre underafsnit.

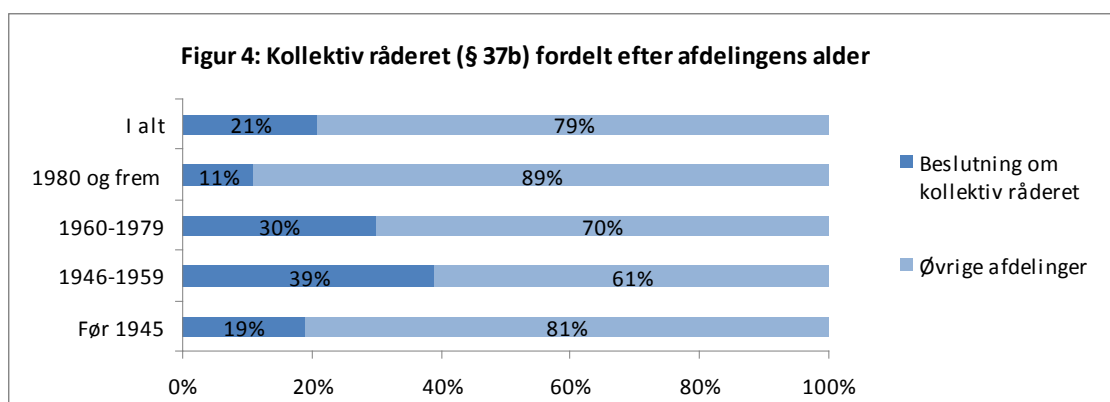
4.1.3 Beslutning om ændringer fordelt efter afdelingernes alder

I figur 3 og 4 er der taget højde for afdelingernes alder. Den øverste vandrette søjle i figur 3 navngivet 'i alt' omfatter hele datagrundlaget og svarer således til cirkeldiagrammet i figur 1. Det er en anden grafisk fremstilling af, at man i 19 pct. af alle afdelinger omfattet af spørgeskemaundersøgelsen har truffet beslutning om at gennemføre fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre. I de fire vandrette søjler nedenfor i figur 3 er datamaterialet opdelt i fire alderskategorier. Her ses det, at afdelinger opført mellem 1946-59 og 1960-79 er overrepræsenteret, hvad angår beslutninger om fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre. Der er således truffet beslutning om fælles forbedringer i 31 pct. af afdelingerne opført mellem 1946-59 og 33 pct. af afdelingerne opført mellem 1960-79, hvilket er relativt flere end de 19 pct. af det samlede datagrundlag. Tilsvarende er der truffet beslutning om fælles forbedringer i færre afdelinger opført fra 1980 og frem (9 pct.).



Figur 4, såvel som de efterfølgende figurer, der illustrerer datamaterialet krydset i forhold til forskellige parametre, skal læses på tilsvarende vis. Den øverste søjle 'i alt' illustrerer, at 21 pct. af alle afdelinger, der har deltaget i undersøgelsen, har besluttet at anvende den kollektive råderet til at gennemføre forbedringer af boligernes indre. Der er relativt flere afdelinger opført mellem 1946-59 (39 pct.) og 1960-79 (30 pct.), der har besluttet at

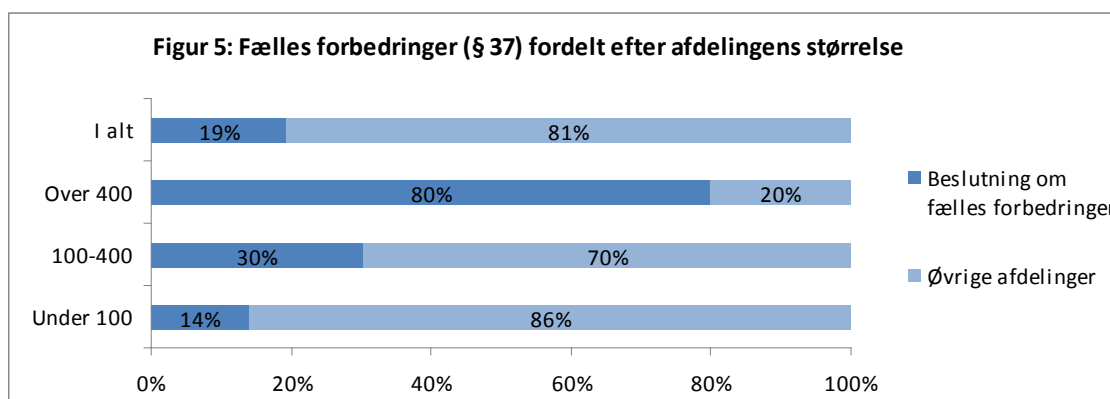
benytte den kollektive råderet og relativt færre afdelinger opført inden 1945 (19 pct.) og efter 1980 (11 pct.), der har besluttet at benytte den kollektive råderet.



Det er ikke overraskende, at der relativt er flere afdelinger opført mellem 1945-1979, der beslutter at gennemføre moderniseringer af boligerne enten som fælles forbedringer eller under den kollektive råderet, da det er i boligerne fra denne periode, at behovet er størst.

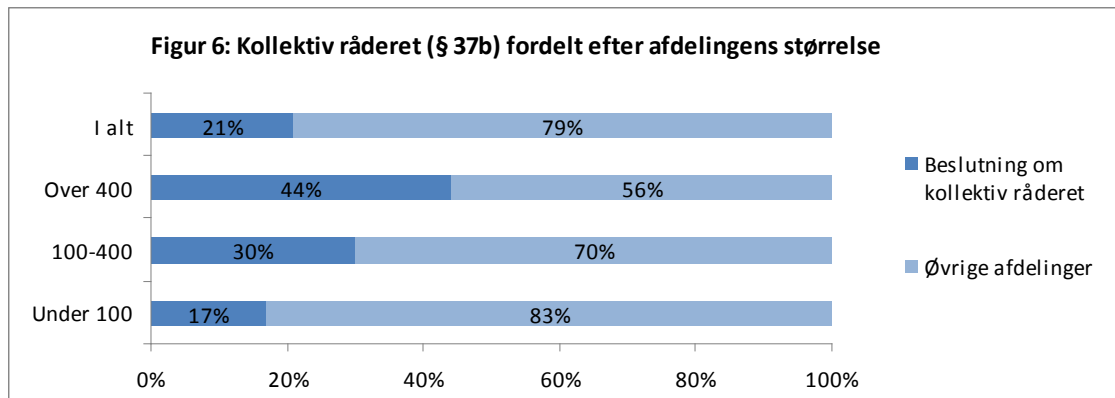
4.1.4 Beslutning om ændringer fordelt efter afdelingernes størrelse

I figur 5 og 6 kan man skelne mellem afdelingernes størrelse. Datamaterialet er opdelt i tre kategorier, henholdsvis små afdelinger med under 100 boliger, mellemstore afdelinger med 100-400 boliger og store afdelinger med mere end 400 boliger.



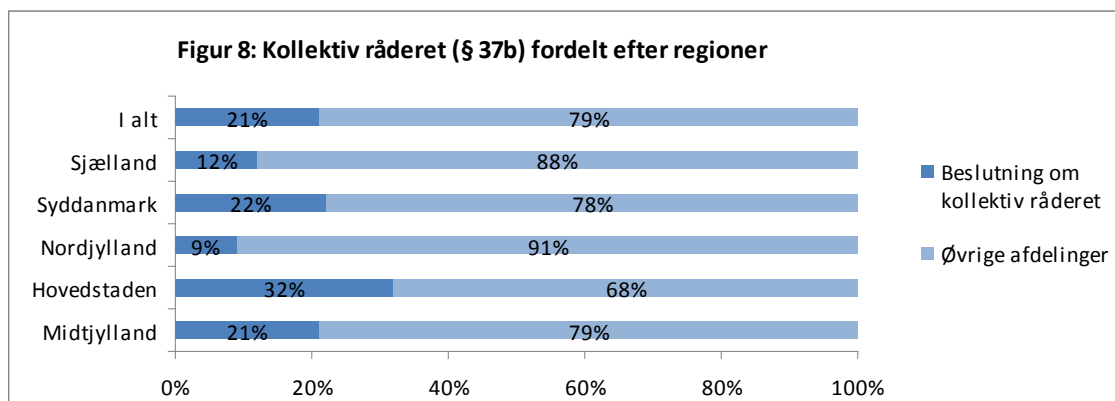
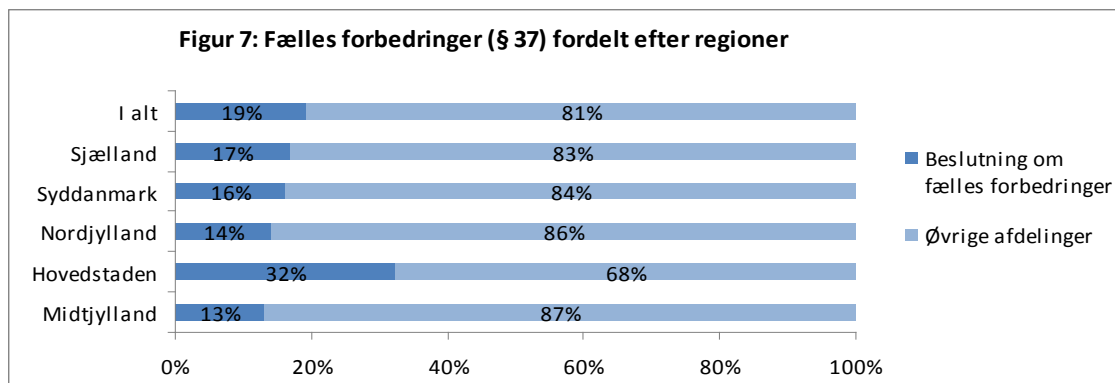
Mellemstore og store afdelinger er overrepræsenteret, både hvad angår beslutninger om fælles forbedringer og kollektiv råderet. Særligt når det gælder fælles forbedringer, se figur 5, er der en kraftig overrepræsentation af store afdelinger. Dette er ikke overraskende, idet det typisk er de store afdelinger opført i 1960'erne og 70'erne, der gennemgår de store støttede renoveringsprojekter¹². Det skal dog her bemærkes, at talmaterialet i denne kategori begrænser sig til 25 afdelinger.

.....
¹² Som i de øvrige figurer er kun medtaget de afdelinger, hvor de fælles forbedringer også vedrører ændringer i boligen.



4.1.5 Beslutning om ændringer fordelt efter afdelingernes beliggenhed

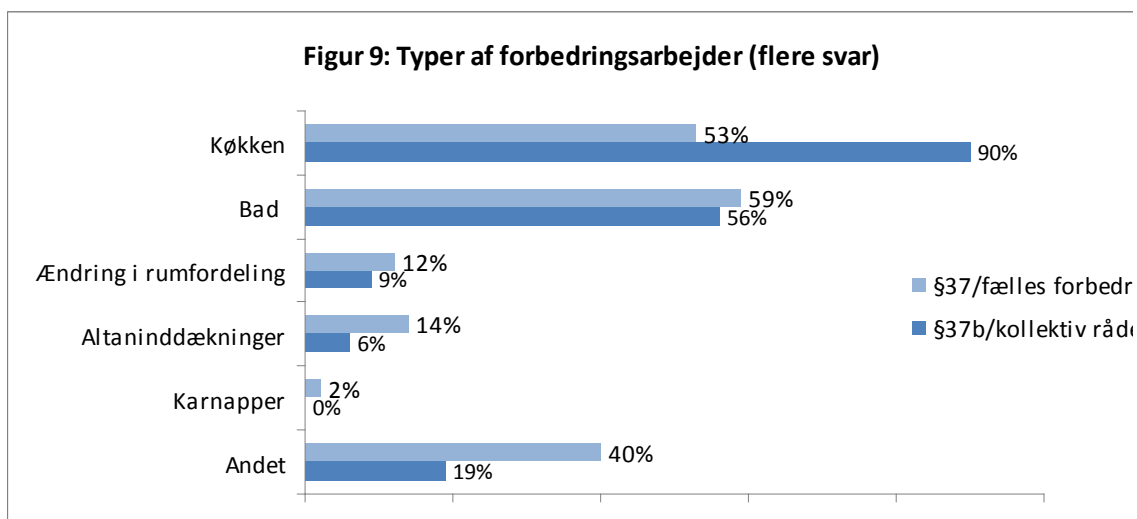
Der er flere afdelinger i Region Hovedstaden end i de øvrige regioner, som beslutter forbedringsarbejder både efter § 37 og § 37b, se figur 7 og 8.



Det er ikke overraskende. Ejerboliger er over en bred kam dyrere i Region Hovedstaden end i det øvrige land, og huslejen i almene boliger kan derfor i højere grad bære en stigning, uden det forringer deres konkurrenceevne.

4.2 Typer af forbedringer

I figur 9 og tabel 3 og 4 ses det, at den kollektive råderet altovervejende anvendes til modernisering af køkken og/eller bad, mens der laves flere typer ændringer i boligernes indre som fælles forbedringer. Da der har været mulighed for at angive flere typer ændringer, er summen mere end 100 pct.



Tabel 3: Typer af ændringer gennemført som fælles forbedringer (§ 37) (flere svar)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Køkken	62	53	14.308	53
Bad	70	59	13.859	51
Ændring i rumfordeling	14	12	3.233	12
Altaninddækninger	16	14	4.974	18
Karnapper	2	2	636	2
Andet	47	40	7.523	28
Ved ikke	1	1	1.329	5

Tabel 4: Typer af ændringer gennemført under den kollektive råderet (§ 37b) (flere svar)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Køkken	118	90	24.622	96
Bad	73	56	11.320	44
Ændring i rumfordeling	12	9	1.444	6
Altaninddækninger	8	6	2.108	8
Karnapper	0	0	0	0
Andet	25	19	2.904	11
Ved ikke	0	0	0	0

4.3 Baggrund for beslutning om gennemførelse af forbedringsarbejder

I spørgeskemaundersøgelsen blev respondenterne bedt om at angive baggrunden for igangsættelse af forbedringsarbejder. Der kunne skelnes mellem arbejder igangsæt:

Gyldenrisparken



Gyldenrisparken, en boligafdeling i Lejerbo, ligger i udkanten af København på Amager. Afdelingen består af 469 familieboliger på 1-4 værelser og 44 et-rums ungdomsboliger. Afdelingen er betonbyggeri fra slutningen af 1950'erne. Pga. omfattende byggeskader er der igangsat en større renovering, der støttes af Landsbyggefonden. Byggesagen omfatter tag, klimaskærm, udbygning af altaner, udskiftning af vinduer og visse tekniske installationer, udearealer og lejlighedssammenlægninger. Herudover har der været mulighed for glasinddækning af altaner med eller uden solafskærmning.

Beslutning om renovering

Den store renoveringssag er besluttet i 2005 efter § 37 og omfatter alle lejemål. Muligheden for tilvalg af altaninddækninger og solafskærmning er besluttet efter § 37b og er således et tilbud, den enkelte kan vælge. Begge beslutninger blev truffet på det samme afdelingsmøde. Der blev ikke afholdt urafstemning.

Indflydelse og individuelle hensyn

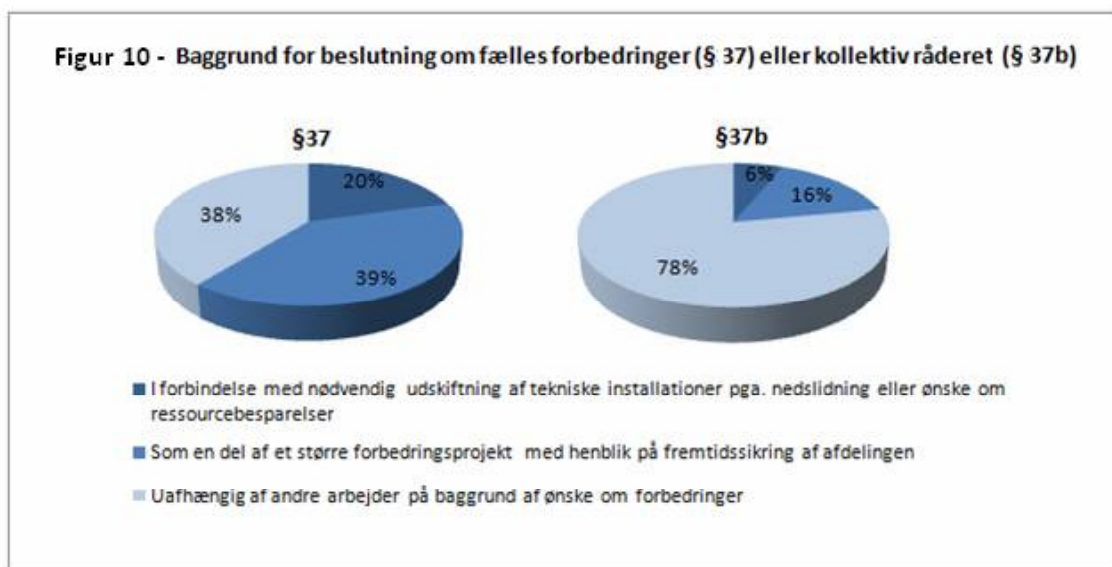
Langt hovedparten af de elementer, der er omfattet af byggesagen, omfatter ikke boligernes indre, og beboerne har derfor af gode grunde ikke haft mulighed for til- og fravalg i det endelige projekt. Inden programmeringen har der været en grundig beboerinddragelsesproces med nedsættelse af flere arbejdsgrupper, der har arbejdet tæt sammen med arkitekterne med henblik på at udvikle et boligområde med udgangspunkt i beboernes interesser.

Som en del af projektet får alle stuelejligheder som noget nyt egen have med mulighed for at vælge mellem tre typer uden ekstrabetaling.

Udbygning af altaner er en integreret del af byggesagen, men beboerne kan frit vælge, om de vil have glasinddækninger, der finansieres individuelt over huslejen. Der er ligeledes mulighed for tilkøb af solafskærmning mod yderligere huslejeforhøjelse. Ca. 10 pct. af afdelingens husstande har vist interesse for glasinddækning. Den endelige tilmelding finder sted i foråret 2010.

- a. i forbindelse med nødvendige udskiftninger af tekniske installationer
- b. som en del af en større fremtidssikring af afdelingen, eller
- c. uafhængigt af andre arbejder på baggrund af ønsker om forbedringer.

Figur 10 illustrerer, hvordan svarene fordeler sig. Tallene der ligger til grund for figuren er efterfølgende præsenteret i tabel 5 og 6.

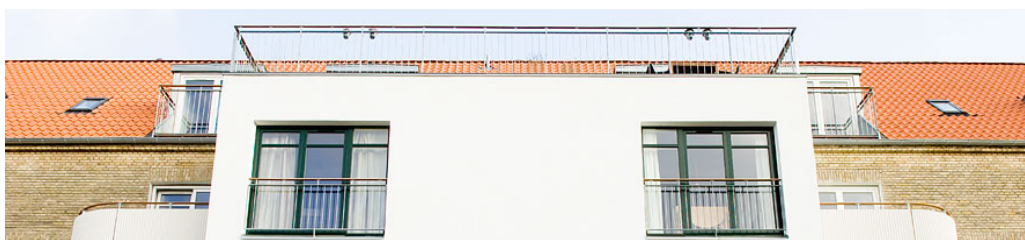


Hvad angår beslutninger om fælles forbedringer, træffes disse både på baggrund af forstående udskiftninger af tekniske installationer (20 pct.), som en del af fremtidssikringsprojekter (39 pct.) såvel som med udgangspunkt i beboernes ønsker om forbedringer uafhængigt af andre arbejder (38 pct.).

Arbejder under den kollektive råderet besluttet derimod overvejende uafhængigt af andre arbejder. Det gælder for 78 pct. af afdelingerne, men berører potentielt 87 pct. af boligerne, jf. tabel 6. Den kollektive råderet anvendes sjældent i forbindelse med nødvendige udskiftninger af tekniske installationer (6 pct.) eller i forbindelse med fremtidssikringer (16 pct.).

Tabel 5: Baggrund for beslutning om fælles forbedringer (§ 37)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
I forbindelse med nødvendig udskiftning af tekniske installationer pga. nedslidning eller ønske om ressourcebesparelser	24	20	5.634	21
Som en del af et større forbedringsprojekt med henblik på fremtidssikring af afdelingen	46	39	12.376	46
Uafhængigt af andre arbejder på baggrund af ønske om forbedringer	45	38	7.203	27
Ved ikke	3	3	1.414	5
I alt	118	100	26.627	100

Case – Stilledal



Stilledal er en boligafdeling under Samvirkende Boligselskaber (SAB) beliggende i Vanløse, København, der administreres af KAB. Afdelingen er opført i 1943 og består af to stokke i gule tegl. Lejlighedsstrukturen var oprindeligt ensidig med mindre torumsboliger, ligesom køkkener og bad i nutidens øjne var smalle og utidssvarende. Afdelingen besluttede på den baggrund en større fremtidssikring, der blandt andet har omfattet lejlighedssammenlægninger, tag, udbygning af tagboliger, udskiftning af installationer, ombygning af køkken og bad og renovering af udearealer. Projektet blev valgt som et af Landsbyggefondens demonstrationsprojekter.

Beslutning om renovering

Projektet er besluttet efter § 37 i almenboligloven, dvs. en kollektiv beslutning om en fælles renovering. Der blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i 2006, hvor et stort flertal godkendte renoveringen. Herudover blev der afholdt en skriftlig afstemning, hvor der ligeledes viste sig at være stor opbakning til projektet. Afdelingsbestyrelsen havde inden afdelingsmødet besluttet at fremsætte forslag om, at projektet også skulle til skriftlig afstemning. Baggrunden for at supplere afdelingsmødet med en skriftlig afstemning var et ønske om, at alle beboere skulle have indflydelse på beslutningen, også de der ikke havde mulighed for at møde op på afdelingsmødet.

Indflydelse og individuelle hensyn

Inden projektet blev sendt til afstemning havde der været en lang og omfattende beboerproces. Der blev afholdt workshops og idéværksted, hvor der blev udarbejdet skitser til forskellige boligtyper, herunder lejlighedssammenlægninger, -ændringer og forslag om nye tagboliger. Herudover blev der gennemført en beboerundersøgelse, hvor samtlige husstande blev interviewet for at afdække konkrete ønsker til boligtype med henblik på at få puslespillet til at gå op efterfølgende, således at alle, der ønskede det, kunne flytte tilbage, evt. til en ny boligtype afhængigt af deres behov og økonomiske råderum. Beboerundersøgelsen havde den sekundære men meget vigtige funktion, at alle beboere kunne stille spørgsmål og få afklaret eventuelle usikkerhedsmomenter.

Renoveringen har været ganske omfattende og har indbefattet udskiftning af installationer og fornyelse af samtlige køkkener og bad, hvor nogle radikalt er blevet ændret i forbindelse med lejlighedssammenlægninger og ændringer i rumfordeling. Der har således ikke været mulighed for ikke at blive omfattet af renoveringen af boligernes indre.

Pga. renoveringens omfang skulle alle beboere midlertidigt genhuses. Beboere, der ikke ønskede at flytte tilbage til den renoverede bolig, havde mulighed for at blive permanent genhuset. Der var gode muligheder for at få ønsker opfyldt, hvad angik den nye boligs beliggenhed, størrelse etc. I den forstand kan det siges, at beboerne havde mulighed for at fravælge at blive en del af projektet, selvom de ikke som sådan kunne sige nej til renoveringen og blive boende i Stilledal. Udover ønsker til boligtype var der også mulighed for tilvalg i forbindelse med køkken og bad.

Tabel 6: Baggrund for beslutning om kollektiv råderet (§ 37b)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
I forbindelse med nødvendig udskiftning af tekniske installationer pga. nedslidning eller ønske om ressourcebesparelser	8	6	569	2
Som en del af et større forbedringsprojekt med henblik på fremtidssikring af afdelingen	21	16	2.719	11
Uafhængigt af andre arbejder på baggrund af ønske om forbedringer	102	78	22.262	87
Ved ikke	0	0	0	0
I alt	131	100	25.550	100

4.4 Til- og fravalg

I en diskussion om lejernes mulighed for indflydelse i forbindelse med renoveringer er det relevant at skelne mellem henholdsvis til- og fravalg. Fravalg forstås som muligheden for ikke at blive omfattet af en renovering af boligens indre, mens tilvalg skal forstås som muligheden for at øve indflydelse på den modernisering, der gennemføres i den enkelte bolig. Dvs. en lejer kan påvirke lige præcis det køkken, bad e.l., der installeres i vedkommendes bolig. Det kan strække sig fra valg af farve på skabslåger/fliser til egen indretning af et nyt køkken.

Når en køkkenrenovering gennemføres som et fælles projekt i en afdeling, udvikles der typisk flere køkkentyper, evt. i forskellig prisklasse, som den enkelte lejer kan vælge imellem. Herudover kan der være mulighed for tilkøb af eksempelvis en dyrere vask eller bordplade, der enten finansieres over huslejen eller kontant.

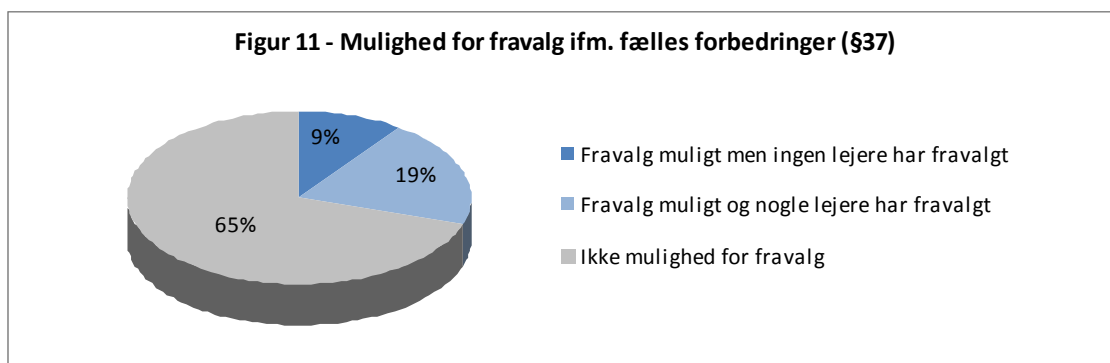
4.4.1 Muligheder for fravalg

Der kan være forskellige årsager til, at en lejer ikke ønsker, at der laves forbedringer i sin bolig. Først og fremmest skal lejeren selv betale for forbedringerne over huslejen, hvilket kan være problematisk for en del lejere i den almene sektor. Der kan også være lejere, der ikke kan overskue det praktiske arbejde, en renovering medfører. Det kan være ældre, psykisk syge eller andre 'svage' beboere. Og der kan være lejere, som synes, en renovering er unødvendig. Endelig kan der være tilfælde, hvor en lejer allerede har fået etableret eksempelvis et nyt køkken over den individuelle råderet og derfor ikke ønsker denne forbedring. Ifølge interviewpersonerne fra den almene sektor vil boliger, hvor dette er tilfældet, altid blive udeladt af fælles projekter.

I forbindelse med den kollektive råderet omfattes kun de lejere, der ønsker at få gennemført ændringer i deres bolig. Denne automatik er ikke gældende i forbindelse med fælles forbedringer, men der er på den anden side ikke krav om, at alle boliger nødvendigvis skal omfattes. Det er således op til boligorganisationen at beslutte i de enkelte projekter, om man vil arbejde med muligheden for fravalg eller ej.

Jf. figur 1a er det besluttet at gennemføre fælles forbedringer, der omfatter ændringer i boligernes indre, i 19 pct. af de afdelinger, som har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen. Det svarer til i alt 119 afdelinger. Figur 11 og tabel 7 næste side illustrerer, i hvilket omfang boligorganisationerne har arbejdet med at give de enkelte lejere mulighed for fravalg når der gennemføres fælles forbedringer. I 11 afdelinger, svarende til 9 pct., har der været mulighed for fravalg, men ingen har benyttet denne mulighed. I 22 afdelinger,

svarende til 19 pct., har det været muligt, og en eller flere lejere har på den baggrund valgt de fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre.



Tabel 7: Muligheder for fravalg i forbindelse med fælles forbedringer (§ 37)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Fravalg muligt men ingen lejere har fravalgt	11	9	1.557	6
Fravalg muligt og nogle lejere har fravalgt	22	19	4.723	18
Ikke mulighed for fravalg	77	65	18.527	70
Ved ikke	8	7	1.820	7
I alt	118	100	26.627	100

Beboerne har således i hver tredje afdeling (33 pct.), hvor det besluttes af gennemføre ændringer i boligernes indre som fælles forbedringer, haft mulighed for at vælge disse forbedringer fra. I en tredjedel af de afdelinger hvor der har været mulighed for fravalg, benyttes muligheden imidlertid slet ikke.

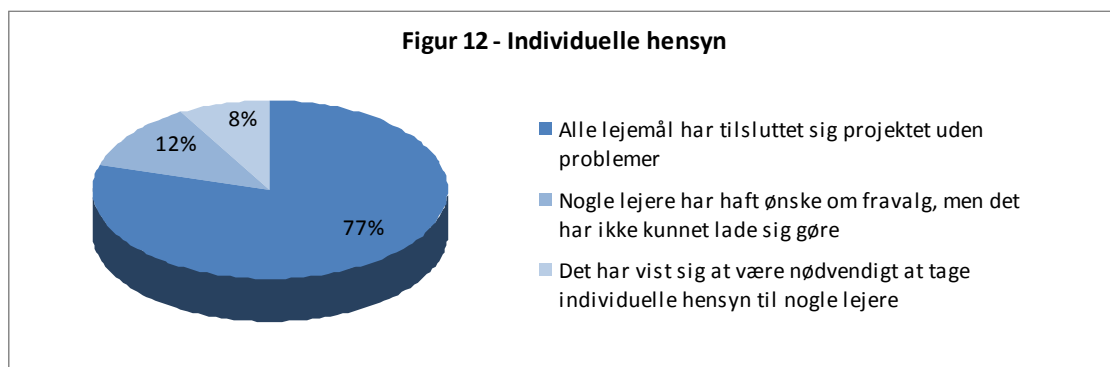
I 77 afdelinger, svarende til 65 pct. af de afdelinger, hvor det er besluttet at gennemføre fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre, har det som udgangspunkt ikke været muligt at fravælge disse arbejder. Det skal dog her bemærkes, at de 77 afdelinger kun udgør 12 pct. af det samlede datamateriale (de 614 afdelinger der har deltaget i undersøgelsen).

Når det i to ud af tre afdelinger ikke er muligt at fravælge fælles forbedringer i boligernes indre, kan det hænge sammen med baggrunden for igangsættelsen af forbedringsarbejderne. Som det er illustreret i tabel 5 og figur 10 i afsnit 4.3, er baggrunden for beslutning om fælles forbedringer ofte behov for udskiftning af tekniske installationer (20 pct.) eller større fremtidssikringsprojekter (39 pct.). Her vil det i mange tilfælde ikke være meningsfuldt som sådan at arbejde med muligheder for fravalg.

Dette behøver langt fra altid at være et egentligt problem, når ikke der er mulighed for fravalg, hvilket casen med Stilledal, s. 26 er et eksempel på. Her er baggrunden for beslutningen om fælles forbedringer et større fremtidssikringsprojekt af hele afdelingen, og det har ikke været muligt for den enkelte lejer at fravælge projektet. Der har været tilbudt permanent genhusning til de lejere, der synes, at huslejen ville stige for meget. Ligeledes blev der etableret forskellige boligtyper med forskellige grader af ændringer og dermed huslejer.

Med henblik på at afdække om og i hvor høj grad det opfattes som et problem, at beboerne ikke altid kan fravælge fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre, blev der i spørgeskemaundersøgelsen spurgt ind til, hvorvidt der blandt nogle beboere i de afdelinger, hvor der *ikke* har været en mulighed for fravalg, har været ønske herom.

I 59 af de 77 afdelinger, hvor det er besluttet at gennemføre fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre, men hvor det ikke har været muligt for den enkelte lejer at fravælge dette arbejde, har alle lejerne tilsluttet sig projektet uden problemer. Det svarer til 77 pct., eller mere end tre ud af fire afdelinger, som det ses i figur 12 og tabel 8.



Tabel 8: Nødvendigt efterfølgende at tage individuelle hensyn	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Alle har tilsluttet sig projektet uden problemer	59	77	12.567	68
Nogle lejere har haft ønske om fravalg, men det har ikke kunnet lade sig gøre	9	12	3.745	20
Det har vist sig at være nødvendigt at tage individuelle hensyn til nogle lejere	6	8	1.395	8
Ved ikke	3	4	820	4
I alt	77	100	18.527	100

Kun i 9 afdelinger, eller 1,5 pct. af det samlede datamateriale, har en eller flere lejere haft ønske om at fravælge arbejdet, uden at det har kunnet lade sig gøre. Datamaterialet afdækker ikke, hvor mange lejere i disse 9 afdelinger, der konkret har ønsket ikke at være omfattet af projektet. Reelt kan det begrænse sig til en eller enkelte lejere i hver af de 9 afdelinger.

I 6 afdelinger, svarende til 8 pct. af de afdelinger, hvor fravalg som udgangspunkt ikke har været en mulighed i forbindelse med beslutninger om fælles forbedringer, der vedrører boligernes indre, har man fundet en lokal løsning, hvor der er taget særlige individuelle hensyn. Respondenterne har angivet forskellige muligheder for individuelle hensyn, herunder udskydning til fraflytning, tilbud om en anden bolig, og/eller der er givet særlig støtte i forbindelse med projektet.

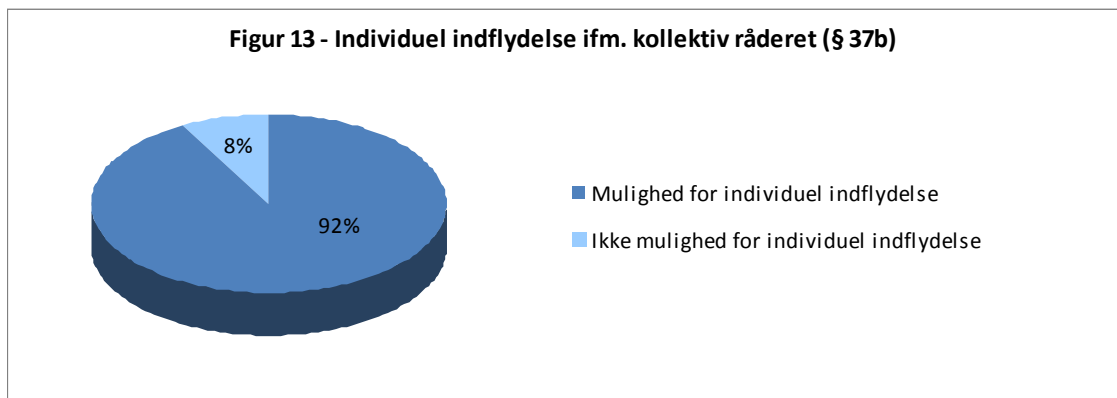
Det svarer til det billede, som tegnede sig under de kvalitative interviews. De interviewede aktører i den almene sektor udtrykker alle, at i tilfælde, hvor der ikke som udgangspunkt er mulighed for fravalg, som oftest kan findes en lokal løsning, hvis enkelte beboere af forskellige årsager ikke ønsker eller ikke kan overskue et renoveringsarbejde, der påvirker boligens indre. Det opfattes som helt legitimt, at der benyttes forskellige strategier for

at overkomme denne type problematik. Eksempelvis kan der tilbydes en alternativ bolig, der kan tilbyde hjælp til at klargøre boligen, eksempelvis nedpakning af køkken e.l. arbejdet eller arbejdet kan udskydes til fraflytning, hvilket dog kan være vanskeligt, hvis der er tale om ét samlet projekt

4.4.2 Muligheder for individuel indflydelse

I forbindelse med de gennemførte interviews udtrykte repræsentanterne fra den almene sektor, at man i stigende grad arbejder med at give lejerne forskellige valgmuligheder med henblik på, at der rent faktisk bliver tale om forbedringer, som de påskønner, og som de føler ejerskab til. Der er som sagt også i nogle sager mulighed for tilkøb, om end der vil være en godkendelsesprocedure, hvor boligorganisationen skal acceptere tilkøbet med henblik på at vurdere muligheden for boligens genudlejning. De interviewede fortæller dog samstemmende, at beboernes ønsker i reglen imødekommes, idet lejerne i den almene sektor kun yderst sjældent har ønsker, der ikke ligger indenfor det, der kan kaldes 'almindelig' standard.

Figur 13 og tabel 9 illustrerer, i hvor mange afdelinger lejerne har mulighed for individuel indflydelse i forbindelse med den kollektive råderet.



Tabel 9: Muligheder for individuel indflydelse i forbindelse med kollektiv råderet (§ 37b)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Mulighed for individuel indflydelse	120	92	24.705	97
Ikke mulighed for individuel indflydelse	10	8	795	3
Ved ikke	1	0	50	0
I alt	131	100	25.550	100

Lejerne har i 92 pct. af de afdelinger, hvor der kan gennemføres moderniseringer under den kollektive råderet, mulighed for individuel indflydelse. Det er ikke muligt at sige noget om, hvor vide rammer der har været for indflydelse. I 8 pct. af afdelingerne, hvor det er besluttet at benytte den kollektive råderet til modernisering af boligerne, har den enkelte lejer ikke mulighed for indflydelse på arbejdet. Det skal imidlertid bemærkes, at lejerne ifølge resultaterne af spørgeskemaundersøgelsen ikke altid har mulighed for at fravælge arbejdet i forbindelse med den kollektive råderet.

Munkebo



Munkebo er en almen boligafdeling i Lejerbo. Afdelingen er opført i 1963 og består af 562 boliger i etagebyggeri med ca. 20 blokke med to-, tre- og firerums boliger, hvor firerums boligerne udgør langt størstedelen. Afdelingen ligger i Kolding.

Landsbyggefonden har givet støtte til en renovering, der har omfattet tag, klimaskærm, tekniske installationer, vinduer, døre til opgange og udearealer. Hvad angår det indre i boligerne, er der tillige lavet nyt bad, og der har været mulighed for udskiftning af køkkener.

Beslutning om renovering

Beslutningen om renovering blev truffet i flere led. Landsbyggefondssagen blev godkendt på beboermøde i 2006 efter § 37 i almenboligloven. Et forslag om modernisering af køkken og bad blev ved samme lejlighed forkastet, hvorefter der i 2007 blev rejst et nyt forslag, som blev godkendt. Beslutning om at modernisere badeværelser blev truffet efter § 37, og alle boliger blev omfattet. På samme møde blev det besluttet, at beboerne kunne få lavet nye køkkener under den kollektive råderet, dvs. beslutningen blev truffet efter § 37b. Der har ikke været afholdt urafstemning om sagerne.

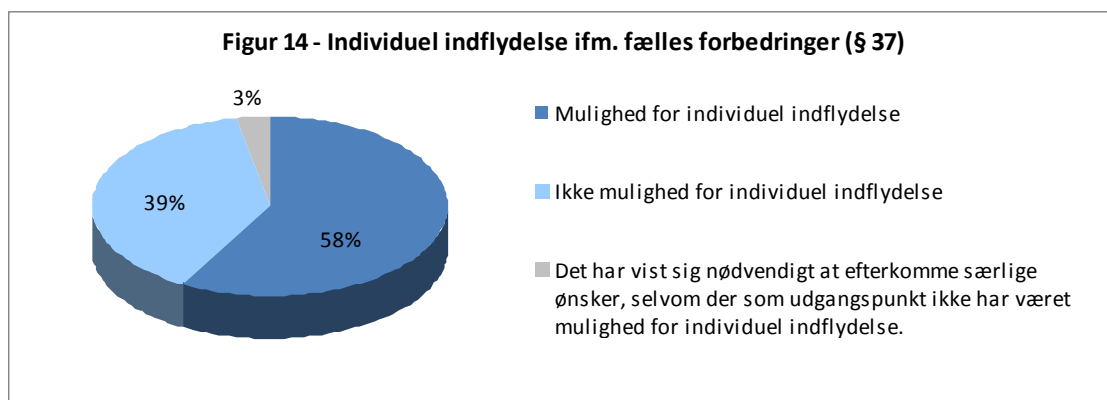
Indflydelse og individuelle hensyn

Idet den store renovering støttet af Landsbyggefonden omfattede tekniske installationer, var det økonomisk fordelagtigt samtidigt at modernisere køkken og bad. Det første forslag desangående blev udviklet af en arbejdsgruppe, og der blev lavet nogle prøveboliger. Projektet blev stemt ned, da huslejen ville stige markant, hvorfor der efterfølgende blev arbejdet med at udvikle billigere løsninger, der blandt andet ikke omfattede udvidelse af badeværelser.

I forbindelse med modernisering af bad havde beboerne mulighed for at vælge en 'spartansk' model, hvor installationerne var synlige, og en model med sænket loft, hvor installationerne var skjult. Herudover var der indflydelse i forhold til farvevalg, men der har ikke været mulighed for ekstra tilvalg, og det har som sagt ikke været muligt af fravælge dette arbejde.

Hvad angår køkkenmoderniseringer kunne beboerne vælge mellem flere farver på gulv, vægge, bordplade og køkkenlåger. Herudover var der mulighed for tilkøb ved kontant betaling. Der er primo 2010 renoveret omkring 500 køkkener, og de resterende bliver udskiftet ved fraflytning.

Når der foretages ændringer i boligens indre som fælles forbedringer er graden af individuel indflydelse lavere, se figur 14 og tabel 10.



Tabel 10: Muligheder for individuel indflydelse i forbindelse med fælles forbedringer (§ 37)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Mulighed for individuel indflydelse	68	58	14.481	54
Ikke mulighed for individuel indflydelse	46	39	11.822	44
Det har vist sig nødvendigt at efterkomme særlige ønsker, selvom der ikke som udgangspunkt ikke været mulighed for individuel indflydelse.	4	3	324	1
I alt	118	100	26.627	100

Lejerne har mulighed for individuel indflydelse i 58 pct. af afdelingerne, hvor der gennemføres fælles forbedringer. I 39 pct. af afdelingerne har der ikke været mulighed for individuel indflydelse. I forhold til det samlede datamateriale er der således beboere i 7 pct. af afdelingerne (46 afdelinger af de i alt 614 som har deltaget i undersøgelsen), der får gennemført moderniseringer i boligernes indre, som de ikke har indflydelse på. Her skal det imidlertid bemærkes, at fælles forbedringer omfatter langt flere typer af ændringer i boligernes indre end de forbedringer, der laves under den kollektive råderet. Således vil det eksempelvis ikke nødvendigvis give mening at arbejde med valgmuligheder i forbindelse med etablering af karnapper eller altaninddækninger.

I nogle tilfælde finder man lokale løsninger på et givent problem, hvis enkelte beboere har særlige ønsker, selvom der som udgangspunkt ikke har været mulighed for individuel indflydelse. Det er gældende for 3 pct. af de afdelinger, hvor der træffes beslutning om gennemførelse af fælles forbedringer, der vedrører boligens indre.

4.5 Mindretalsbeskyttelse

I situationer hvor der besluttet fælles projekter, og hvor lejerne ikke har mulighed for individuel indflydelse og/eller fravalg, er det naturligvis relevant at se på, hvordan den enkelte kan agere i forhold til at få indflydelse på beslutningen.

Den almene sektor er kendetegnet ved et udstrakt beboerdemokrati, hvor afdelingsmødet har en beslutningskompetence, der strækker sig meget langt. Beslutningerne træffes

ved simpelt flertal blandt de fremmødte. Det betyder, at et fremmøde på ganske få beboere kan beslutte/forkaste et forslag om renovering, der omfatter mange boliger og deres beboere. Alle har imidlertid mulighed for at deltage på mødet og gøre deres indflydelse gældende, og et eventuelt mindretal vil kunne begære forslaget sendt til urafstemning, jf. kapitel 3, se også det følgende afsnit.

Når et projektforslag om eksempelvis køkkenrenoveringer sendes til afstemning på et afdelingsmøde, og et flertal godkender projektet, der vil omfatte alle lejermål, er der for så vidt ikke noget, den enkelte kan stille op, hvis vedkommende er utilfreds med beslutningen. Hvis den enkeltes særlige ønsker ikke imødekommes, er beslutningen gældende også for de lejere, der evt. ikke ønsker projektet. Der bliver truffet en demokratisk beslutning, og det er flertallet, der bestemmer.

Dette opfatter ingen af de interviewede aktører som et problem, hverken de der repræsenterer boligorganisationerne eller lejerne. Der er jo netop mulighed for at møde op på afdelingsmødet og stemme nej til et projektforslag, hvis ikke man er interesseret. Hvis ikke folk møder op, kan det fortolkes som flertallets tavse accept af et projektforslag. På den anden side har alle en interesse i, at der er opbakning blandt beboerne, og at omfattende renoveringer besluttet af et stort flertal.

Beboernes ret til at nedstemme forslag om renoveringer bliver benyttet. Hvis ikke et projektforslag kan samle flertal, skrinlægges projektet måske i en periode, eller det besluttes, at der arbejdes videre med at udvikle forslaget, enten ved at der i højere grad lyttes til, hvilke ønsker beboerne har til ændringer, eller der arbejdes videre med økonomien, hvis huslejestigning er baggrunden for modstand. De interviewede fra den almene sektor opfatter dette forhold positivt, idet de mener, der kommer bedre projekter ud af en sådan proces. De udtrykker, at beboerdemokratiet i denne sammenhæng fungerer som en garant for kvaliteten af renoveringsprojekterne.

I nogle tilfælde kan der imidlertid være modstand mod en modernisering og fornyelse, som i boligorganisationens øjne er tvingende nødvendig, men som beboerne er modstandere af. Her handler det om at finde ud af, hvad modstanden skyldes og forsøge at udvikle projektet, så det alligevel taler også til de nuværende beboere. Andre gange vil der efter en tid kunne skabes flertal, enten fordi der har været en udskiftning af beboere, eller fordi beboerne har ændret syn på sagen.

Ingen af de interviewede aktører, hverken blandt boligorganisationerne eller hos LLO, synes, det kunne være en fordel at ændre beslutningsstrukturen, så det eksempelvis vil kræve et kvalificeret flertal at træffe beslutninger om renoveringer, der vedrører det indre i boligen. Principielt fordi dette vil være en glidebane, hvor beslutningsstrukturen vil blive kompliceret, hvilket på sigt vil undergrave beboerdemokratiet. De er endvidere af den overbevisning, at det ikke i praksis vil resultere i, at eventuelle beboere, der ikke ønsker en renovering, vil blive stillet i en bedre situation. Der er enighed om, at det er langt bedre, hvis boligorganisationerne arbejder med at finde lokale løsninger i tilfælde, hvor der er behov for det, fordi enkelte lejere af forskellige årsager ikke ønsker at blive omfattet af en renovering.

4.5.1 Urafstemning

Jf. kapitel 3 har beboerne mulighed for at begære urafstemning i forbindelse med beslutninger om fælles forbedringer, såfremt projektet resulterer i huslejestigninger, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje. Denne mulighed er en form for mindretalsbeskyttelse. Ved urafstemning sendes projektet til skriftlig afstemning i hele afdelingen, og

Model Boligkontoret Danmark

Boligkontoret Danmark har i mange år arbejdet med at give beboerne så vide rammer som muligt for selv at forbedre deres boliger, og det er helt overvejende den kollektive råderet, som danner grundlag for ændringer, der foretages i boligernes indre. Som oftest beslutter afdelingsmødet en ramme for, hvor meget der må investeres for i hver enkelt bolig. Denne ramme fastsættes på baggrund af en analyse af, hvor høj huslejen maksimalt må være i et givent område. Såfremt beboerne selv betaler for forbedringer, kan de overstige denne ramme. Således er det reelt muligt at kombinere den individuelle og kollektive råderet. Som oftest kan beboerne selv planlægge forbedringerne gennemført under den kollektive råderet, men arbejdet skal gennemføres af professionelle håndværkere. Dvs. beboere i én bolig kan få nyt bad, i en anden bolig kan der etableres nyt køkken og i en tredje bygges udestue etc.

Eksempel fra Borupgård

Borupgård er en afdeling i Boligselskabet Teglværksgården, der administreres af Boligkontoret Danmark. Afdelingen ligger i Snekkersten. Den er fra 1973 og består af 178 rækkehuse på to etager med egen have. Beboerne kan anvende den kollektive råderet til selv at gennemføre forbedringer i deres boliger.



Beboerne i et af rækkehusene har renoveret deres køkken og lavet mindre forbedringer i deres bad. Begge dele er gennemført over råderetten og finansieret via et 20-årigt lån fra afdelingen med en huslejestigning på henholdsvis 790 kr. og 50 kr. De har selv bidraget med arbejdskraft i forbindelse med nedrivning og opsætning af fliser.



Eksempel fra afdeling 15, Midtjysk Boligselskab

Afdeling 15, Midtjysk Boligselskab ligger i Silkeborg. Afdelingen, der administreres af Boligkontoret Danmark, består af 20 fritliggende huse.

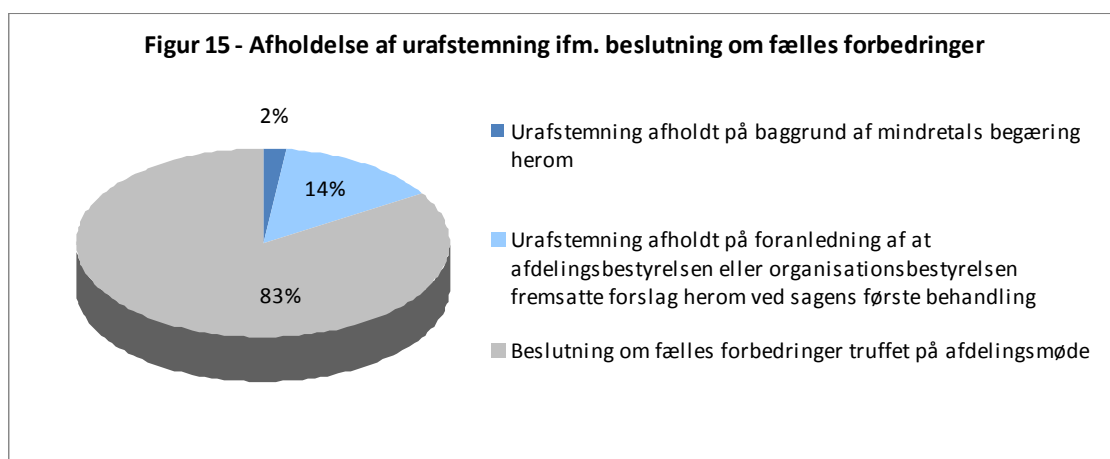


Beboerne kan på egen hånd lave forbedringer under den kollektive råderet. I en bolig har beboerne benyttet denne mulighed til fulde. Da de flyttede ind i 1999 fik de nyt køkken, hvor de selv kunne vælge elementer og indretning. Efterfølgende har de revet en væg ned til stuen, så de fik et åbent køkken-alrum, de har lavet vaskerum og lagt fliser på gulvet i kælderen, de har afhøvlet gulve i stuen, muret en åbning mellem gang og stue, og de har lavet en terrassedør ud til haven. Diverse arbejder er finansieret dels ved lån i afdelingen, dels på egen hånd.



beslutningen vil således blive truffet af alle beboere, forudsat de stemmer, og ikke kun de der møder op på afdelingsmødet. Hvis flertallet i en urafstemning beslutter at stemme for et renoveringsprojekt, er det vedtaget.

Ifølge spørgeskemaundersøgelsen træffes langt de fleste beslutninger om gennemførelse af fælles forbedringer på afdelingsmøder (83 pct.) uden at der afholdes urafstemning, se figur 15 og tabel 11.



Tabel 11: Afholdelse af urafstemning ifm. beslutninger om fælles forbedringer (§ 37)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Urafstemning afholdt på baggrund af mindretals begæring herom	2	2	2,689	10
Urafstemning afholdt på foranledning af at afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen fremsatte forslag herom ved sagens første behandling	16	14	5,013	19
Beslutning om fælles forbedringer er truffet på afdelingsmøde	98	83	18,611	70
Ved ikke	2	2	314	1
I alt	118	100	26.627	100

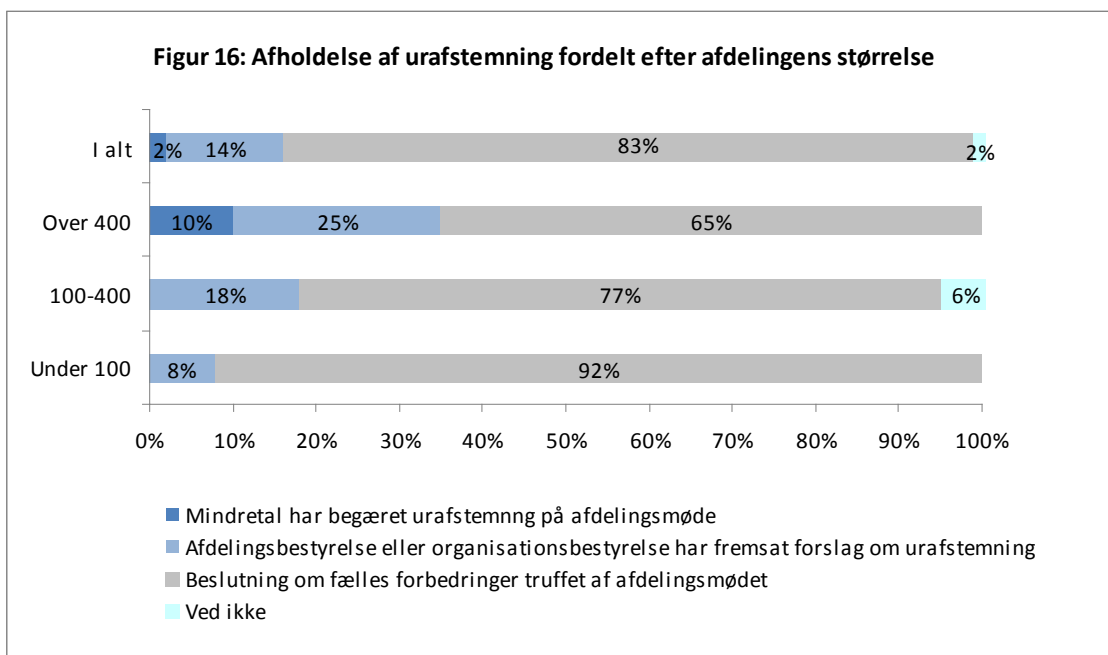
I 16 pct. af de afdelinger, hvor der besluttes fælles forbedringer, som vedrører boligernes indre, gennemføres der urafstemning. Relativt set vedrører det dog en større andel boliger, nemlig 29 pct.

Af de 16 pct. afdelinger, hvor der afholdes urafstemning, sker dette langt oftest på foranledning af, at afdelings- eller organisationsbestyrelsen opfordrer beboerne til at beslutte, at projektforslaget skal til skriftlig afstemning. Kun i meget begrænset omfang - 2 pct. - sker det på på opfordring fra beboerne. Disse 2 pct. dækker dog 10 pct. af boligerne.

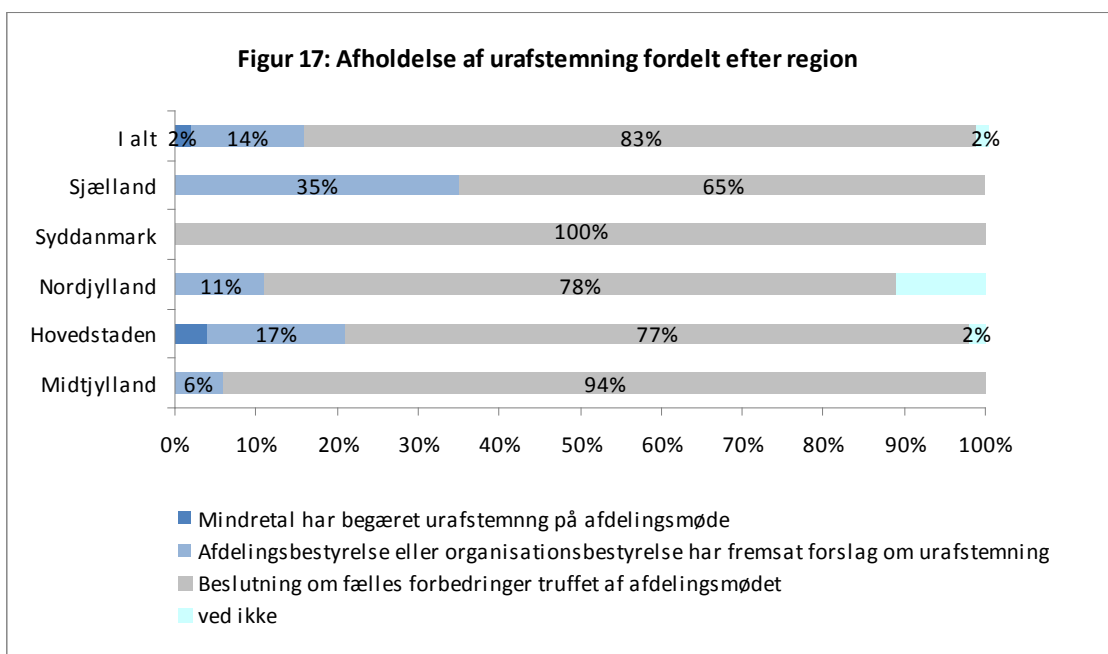
Når boligorganisationen eller afdelingsbestyrelsen opfordrer beboerne til at beslutte, at der gennemføres en urafstemning, er det som sagt begrundet i et ønske om at udbrede beslutningen til et større antal husstande, som eksempelvis i Stilledal, se s. 26. De interviewede administrationsorganisationer er ikke tilhængere af, at beslutningerne træffes ved urafstemning. De mener, at demokratiet netop handler om, at man møder op og gør sin indflydelse gældende. På afdelingsmøder er der tillige mulighed for at afklare usikkerhed o.l. og gå ind i en dialog omkring projektet, der evt. så kan lede til, at projektforsla-

get yderligere kvalificeres. Holdningen synes at være, at urafstemning ikke er velegnet til komplicerede beslutninger. Såfremt afdelingsbestyrelsen ønsker at opfordre beboerne på afdelingsmødet til at afholde urafstemning, bliver dette naturligvis respekteret.

Der er nogle interessante forhold i tallene vedrørende krav om urafstemning. Det er kun i store afdelinger med over 400 boliger, at beboerne har begæret urafstemning, se figur 16. Tilsvarende forekommer det også oftere, at der afholdes urafstemning på foranledning af forslag fra afdelings- eller organisationsbestyrelsen i store og mellemstore afdelinger.



Det er kun i Region Hovedstaden, at beboere har begæret urafstemning, se figur 17. Region Hovedstaden og særligt Region Sjælland er overrepræsenteret, hvad angår urafstemninger afholdt på baggrund af forslag fra afdelings- eller organisationsbestyrelse.



Ole Kirks Allé



Ole Kirks Alle i Nakskov er en almen boligafdeling i Boligselskabet af 1944. Afdelingen består af 46 rækkehuse i gule mursten med rødt tegltag oprindeligt opført til lokale værftsarbejdere. Afdelingen blev taget i brug i midten af 1940'erne. Inden renoveringen var alle boliger med tre rum mellem 85-90 m² fordelt på to etager. I forbindelse med renoveringen blev nogle boliger omdannet til mindre seniorboliger, hvor kun stueplan benyttes til bolig.

Beslutning om renovering

Beboerne har frem til årtusindskiftet i vid udstrækning selv vedligeholdt boligerne både indvendigt og udvendigt, og mange har lavet tilbygninger og ombygninger, istandsat køkken og bad mv. I midten af 1990'erne stod det klart, at der var behov for en omfattende renovering, der også omfattede boligernes indre. Flere huse stod tomme og forfaldt. 10 boliger blev renoveret i 2004-05. Efter en lang og kompliceret ansøgningsproces fik boligorganisationen tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, der havde udvalgt renoveringen af de resterende 36 boliger på Ole Kirks Allé som et demonstrationsprojekt. Beslutningen om denne del af renoveringen blev truffet i september 2006 efter § 37 i almenboligloven. Der blev ikke afholdt urafstemning.

Indflydelse og individuelle hensyn

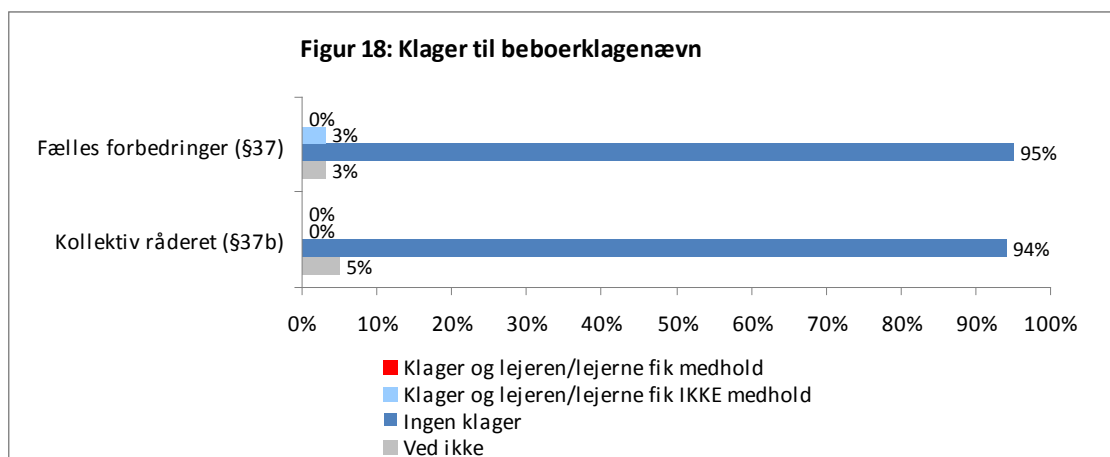
Husene er bevaringsværdige, hvorfor overvejelser om nedrivning blev opgivet. Målet med renoveringen var at bevare de elementer af selv- og tilbyg, som beboerne på egen hånd havde stået for, og integrere dem i renoveringen. I praksis viste det sig i imidlertid, at disse individuelt udførte arbejder var af en sådan beskaffenhed, at det ikke var meningsfuldt at bibeholde dem.

Der blev tale om en totalrenovering, hvor kun boligens fire ydervægge samt skillevægge på 1. salen stod tilbage. Der var mulighed for at fravælge de dele af renoveringen, der vedrørte det indre i boligerne, hvilket en enkelt husstand benyttede sig af. Hvad angik det indre i boligerne blev der lavet flere forslag til løsninger, som beboerne kunne vælge imellem. Samtlige husstande valgte imidlertid standardløsningen, som boligorganisationen anbefalede.

4.6 Klagemuligheder

Hverken BL eller de administrationsorganisationer, der har deltaget i de kvalitative interviews, har kendskab til, at der i særligt omfang indbringes klager over renoveringer, hvilket de fortolker som et udtryk for, at der ikke er noget at klage over – beboerne er i det store og hele tilfredse med de renoveringer, der bliver besluttet.

Heller ikke LLO har konkrete eksempler på henvendelser fra beboere, der føler sig uretfærdigt eller dårligt behandlet i forhold til renoveringer, der vedrører boligernes indre, hvilket forstærker billedet af, at lejerne tilsyneladende ikke føler, at de får påtvunget renoveringssager, som de ikke ønsker. Når LLO får henvendelse i forbindelse med renoveringssager, skyldes det usikkerhed omkring, hvad en beslutning indebærer pga. utilstrækkelig information til beboerne, og de efterspørger, at boligorganisationerne generelt styrker deres dialog med beboerne. Dette tema er boligorganisationerne selv opmærksomme på. De påpeger i interviewene, at projekter stemmes ned på afdelingsmøder, hvis ikke der er opbakning blandt beboerne, hvilket typisk kan ske i sager, hvor projektudviklingen ikke har involveret beboerne. Det er således vigtigt, at der er en god proces med inddragelse af beboerne, inden et projekt sendes til afstemning.

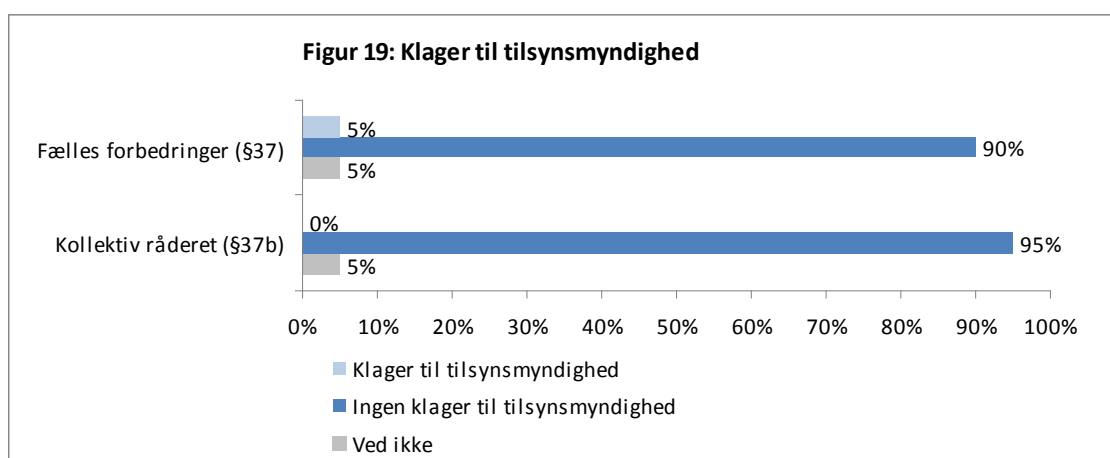


Ifølge spørgeskemaundersøgelsen indbringer beboere kun i ganske få tilfælde klager over beslutninger vedrørende renoveringer til beboerklagenævn, se figur 18 og tabel 12 og 13. Når det sker, gives der ikke medhold. Når der i enkelte tilfælde rettes henvendelse til beboerklagenævn, sker det alene i forbindelse med fælles forbedringer og aldrig i forbindelse med den kollektive råderet.

Tabel 12: Henvendelser til beboerklagenævn i forbindelse med fælles forbedringer (§ 37)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Klager og lejeren/lejerne fik medhold	0	0	0	0
Klager og lejeren/lejerne fik IKKE medhold	3	3	682	3
Ingen klager	111	94	23,583	89
Ved ikke	4	3	2.362	9
I alt	118	100	26.627	100

Tabel 13: Henvendelser til beboerklagenævn i forbindelse med kollektiv råderet (§ 37b)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
KLager og lejeren/lejerne fik medhold	0	0	0	0
Klager og lejeren/lejerne fik IKKE medhold	0	0	0	0
Ingen klager	125	95	24.377	95
Ved ikke	6	5	1.173	5
I alt	131	100	25.550	100

Tilsvarende klages der kun i ganske få tilfælde til tilsynsmyndigheden, igen kun i forbindelse med fælles forbedringer og aldrig i forbindelse med projekter besluttet under den kollektive råderet, se figur 19 og tabel 14 og 15.



Tabel 14: Har lejere klaget til tilsynsmyndigheden i forbindelse med fælles forbedringer	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Klager til tilsynsmyndighed	6	5	2.125	8
Ingen klager til tilsynsmyndighed	106	90	21.999	83
Ved ikke	6	5	2.503	9
I alt	118	100	26.627	100

Tabel 15: Har lejere klaget til tilsynsmyndigheden i forbindelse med kollektiv råderet (§ 37b)	Afdelinger		Boliger	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Klager til tilsynsmyndighed	0	0	0	0
Ingen klager til tilsynsmyndighed	123	95	24.194	95
Ved ikke	7	5	1.315	5
I alt	130	100	25.509	100

5 Sammenfatning

Den generelle opfattelse har været, at der hersker begrænsede muligheder for at ændre lejeboliger, så den afspejler den individuelle lejer. Dette gælder også i den almene sektor, hvor der traditionelt set ikke har været den store variation inden for en boligafdeling bortset fra boligernes størrelse.

Der er imidlertid gennem de senere år indført langt bedre mulighed for, at lejerne selv kan omdanne deres boliger. Samtidig er de almene boligorganisationer også interesserede i at udvikle boligerne og deres standard, så de kan sikre boligernes og afdelingens konkurrenceevne på langt sigt. Der er således flere interesser på spil, når det handler om renoveringer og moderniseringer af almene boliger.

Denne undersøgelse belyser hvilken lovhjemmel, der ligger til grund for renoveringer af boligernes indre, der besluttet kollektivt i afdelingerne, og i hvor høj grad den enkelte lejer har mulighed for indflydelse på arbejder i boligens indre som henholdsvis tilvalg og fravalg. Undersøgelsen er baseret på en spørgeskemaundersøgelse foretaget blandt en stikprøve på 800 boligafdelinger og kvalitative interviews foretaget med aktører, der både repræsenterer den almene boligsektor og lejerne.

5.1 Fælles forbedringer versus kollektiv råderet

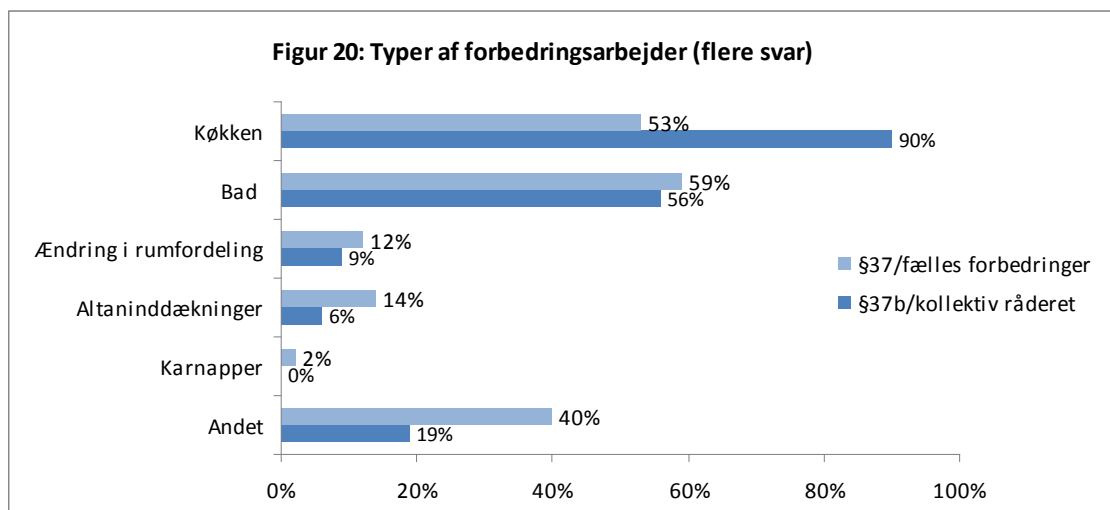
Man kan enten beslutte at gennemføre ændringer i boligernes indre som fælles forbedringer efter almenboliglovens § 37 eller beslutte at benytte den kollektive råderet efter almenboliglovens § 37b¹³. I praksis bliver de to beslutningsgrundlag ofte kombineret. I perioden 2005-09 blev der truffet beslutning om at gennemføre forbedringer i boligernes indre i 33 pct. af de almene boligafdelinger¹⁴. I 12 pct. af afdelingerne har man alene besluttet at gennemføre fælles forbedringer. I 14 pct. af afdelingerne har man alene besluttet at anvende den kollektive råderet. I 7 pct. af afdelingerne er det besluttet *både* at benytte den kollektive råderet og gennemføre moderniseringer i boligernes indre som fælles forbedringer. Tallene siger dog ikke noget præcist om, hvor mange boliger i de enkelte afdelinger, der bliver berørt af forbedringsarbejderne.

Tidligere blev alle renoveringer og forbedringsarbejder besluttet efter § 37, og der var ikke tradition for, at beboerne kunne få individuel indflydelse. I forbindelse med denne undersøgelse har de adspurgte boligorganisationer fremhævet, at man som udgangspunkt i dag vil vælge at lave moderniseringer under den kollektive råderet. Baggrunden herfor er et holdningsskifte, hvor man er gået fra standardiserede løsninger til i højere grad at give beboerne mulighed for selv at øve indflydelse på deres boligers indre. Der er udbredt tilfredshed med denne ordning, som giver bedre og mere fleksible muligheder for, at boligorganisationer og lejere i fællesskab kan beslutte nogle rammer indenfor hvilke, boligernes kvalitet kan forbedres.

.....
13 Hertil kommer den individuelle råderet, jf. lov om leje af almene boliger § 39, men denne type forbedringer er ikke omfattet af denne undersøgelse, der kun omfatter forbedringsarbejder, som besluttet kollektivt i boligafdelingen.

14 Stikprøven er repræsentativ, hvad angår afdelingernes størrelse, alder, beliggenhed, og hvorvidt de er administreret af en administrationsorganisation eller ej.

Figur 20 næste side illustrerer hvilke type ændringer, der laves henholdsvis som fælles forbedringer og efter den kollektive råderet. Fælles forbedringer gennemføres ofte som en del af et større fremtidssikringsprojekt eller i forbindelse med udskiftning af tekniske installationer, mens det oftest er beboernes ønsker om udskiftning af køkken og bad, der ligger til grund for anvendelse af den kollektive råderet.



5.2 Indflydelse

I den almene sektor er der en stigende tendens til, at lejerne får mulighed for individuel indflydelse, dvs. den enkelte lejer har mulighed for at vælge materialer, indretning, farver etc. i forbindelse med eksempelvis udskiftning af køkkener eller bad. I nogle tilfælde

kan beboerne vælge mellem forskellige på forhånd definerede valgmuligheder, mens det i andre tilfælde er helt op til beboerne at udforme de ændringer, der skal laves i boligen. Finansieringen kan enten ske over huslejen, eller der kan være tale om ekstra tilkøb, der eventuelt betales kontant.

Graden af den enkelte lejers indflydelse på renoveringer, der vedrører deres boligs indre, varierer i forhold til hvilken type forbedringsarbejder, der er tale om. I forbindelse med den kollektive råderet har lejerne i 92 pct. af afdelingerne mulighed for individuel indflydelse. I forbindelse med fælles forbedringer har lejerne i 58 pct. af afdelingerne mulighed for individuel indflydelse.

Stort set alle lejere har således indflydelse på ændringer, der laves i boligen i forbindelse med den kollektive råderet. I afdelinger med fælles forbedringer har lejerne i godt fire ud af ti afdelinger ikke som udgangspunkt mulighed for indflydelse. Ses tallene for den samlede sektor er der lejere i 7 pct. af de almene afdelinger, der får gennemført renoveringer, som de ikke har mulighed for at øve individuel indflydelse på. Fælles forbedringer omfatter imidlertid flere typer af ændringer, hvor det ikke altid er meningsfuldt at give mulighed for individuel indflydelse.

Det kan således opsummeres, at lejerne i almene boliger i vid udstrækning har mulighed for at øve indflydelse på de ændringer, der gennemføres i boligernes indre. Ifølge interviewpersonerne er tendensen, at graden af indflydelse vokser, idet fleksibilitet og individuelle hensyn prioriteres højere og højere.

5.3 Fravalg af fælles forbedringer

Der kan være forskellige årsager til, at en lejer ikke ønsker at få gennemført forbedringer. Det kan handle om økonomi. Andre synes måske en forbedring er unødvendig, de ønsker ikke ændringer af de dele af boligen, der er omfattet af projektet, eller de har allerede gennemført eksempelvis en køkkenrenovering efter den individuelle råderet. Når forbedringsarbejder besluttet efter den kollektive råderet, omfattes kun de boliger, hvor beboerne ønsker, at der gennemføres ændringer. Det er til enhver tid muligt for lejerne ikke at få gennemført denne type arbejder. Beslutninger om fælles forbedringer omfatter derimod som udgangspunkt hele afdelingen, men det er dog muligt for boligorganisationerne at indbygge en mulighed for fravalg.

I forbindelse med de kvalitative interviews fremhævede repræsentanterne fra den almene sektor, at man så vidt muligt giver beboerne mulighed for at vælge forbedringsarbejder fra. Ifølge spørgeskemaundersøgelsen er det muligt at fravælge forbedringsarbejder i 28 pct. af de afdelinger, hvor det er besluttet at lave fælles forbedringer. I ca. to ud af tre afdelinger, hvor det har været muligt at lave fravalg, har nogle beboere benyttet sig af denne mulighed, mens samtlige lejere i den sidste tredjedel har tilsluttet sig projektet.

I 65 pct. af afdelingerne med fælles forbedringer er det ikke som udgangspunkt muligt at vælge disse arbejder fra. Det kan umiddelbart lyde af meget, men i den sammenhæng er det vigtigt at huske på, at baggrunden for denne type arbejder ofte er udskiftning af tekniske installationer eller større fremtidssikringsprojekter, hvor det ikke altid giver mening med fravalg

I 77 pct. af de afdelinger, hvor der ikke har været mulighed for fravalg, har alle lejerne tilsluttet sig projektet uden problemer¹⁵. Kun i godt hver tiende afdeling (12 pct.) har en eller flere lejere¹⁶ haft ønske om ikke at blive omfattet af projektet. I andre 8 pct. af afdelingerne har man taget særlige hensyn til en eller flere lejere, hvor det har vist sig nødvendigt. Ses tallene i forhold til det samlede datamateriale, forekommer det i 1,5 pct. af de almene afdelinger, at der gennemføres fælles forbedringer, som nogle lejere i disse afdelinger ikke ønsker. Hvor mange lejere det reelt drejer sig om vides ikke.

5.4 Mindretalsbeskyttelse

Et særligt kendetegn ved den almene sektor er beboerdemokratiet, hvor vigtige beslutninger som renoveringsprojekter mv. træffes på afdelingsmøder ved simpelt flertal. Når et flertal på et afdelingsmøde godkender et renoveringsprojekt, er der således truffet en demokratisk beslutning, der omfatter hele afdelingen. Alle beboere har lige mulighed for at gøre deres indflydelse gældende på afdelingsmødet. Som med andre demokratiske beslutninger er mindretallet således som sådan ikke beskyttet. Dette opfattes ikke som problematisk, og ingen af de interviewede ser nogen grund til at ændre på dette forhold, det gælder hverken repræsentanter fra den almene sektor, LLO eller beboerklagenævn.

Når et projekt med fælles forbedringer (§ 37) resulterer i huslejestigninger, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, har beboerne imidlertid mulighed for at stille krav om

.....
¹⁵ Det skal understreges, at det er forretningsførere, der har udfyldt spørgeskemaet, hvilket i sagens natur har påvirket besvarelsene.

¹⁶ Der er ikke spurgt til, hvor mange lejere der har ytret ønske om ikke at blive omfattet, ligesom baggrunden for at de ikke ønsker forbedringsarbejdet gennemført i deres bolig, ikke er kendt.

urafstemning på det afdelingsmøde, hvor projektet er sat til afstemning¹⁷. Boligorganisationens vedtægter bestemmer, hvor mange beboere der som minimum skal kræve, at beslutningen træffes ved urafstemning. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Når et projektforslag sættes til urafstemning har samtlige husstande og ikke kun de, der møder op på afdelingsmødet, mulighed for at give deres mening til kende. I den forstand kan muligheden for at begære urafstemning fortolkes som en form for mindretalsbeskyttelse. Urafstemningen godkendes som ved afstemninger på afdelingsmøder ved simpelt flertal.

Beboere har begæret urafstemning i 2 pct. af afdelingerne med fælles forbedringer. Store afdelinger er kraftigt overrepræsenteret, og de 2 pct. af afdelingerne omfatter således 10 pct. af boligerne. Der er desuden en regional forskel, idet det kun er i Region Hovedstaden, at beboerne begærer urafstemning.

I 14 pct. af afdelingerne, svarende til 19 pct. af boligerne, afholdes der urafstemning på baggrund af afdelings- eller organisationsbestyrelsens forslag herom. Når dette forekommer, er det med henblik på at udbrede beslutningen til hele afdelingen og ikke kun til de beboere, der møder op på afdelingsmødet.

5.5 Klagemuligheder

Der er to instanser, hvor beboere kan henvende sig, såfremt de er utilfredse med en beslutning om renovering, der vedrører det indre af boligerne. De kan indbringe en klage for beboerklagenævnet, men dette organ har ikke kompetence til at vurdere beslutningens indhold men alene dens lovlighed, dvs. om de formelle procedurer er overholdt. I 3 pct. af de afdelinger, hvor der truffet beslutning om fælles forbedringer, har en eller flere beboere henvendt sig til beboerklagenævnet. Der er ikke givet medhold i nogen af disse tilfælde. Ingen beboere har henvendt sig i forbindelse med beslutninger om anvendelse af den kollektive råderet.

Den anden instans, der kan klages til, er kommunen, som har tilsynspligten med de almene boligorganisationer. En eller flere beboere har i 5 pct. af de afdelinger, hvor der er truffet beslutning om fælles forbedringer, henvendt sig hos tilsynsmyndigheden. Ingen har henvendt sig i forbindelse med beslutninger om kollektiv råderet.

5.6 Afrunding

Denne undersøgelse har belyst regelgrundlaget såvel som praksis i forbindelse med renoveringer af almene boligers indre, der besluttet kollektivt i afdelingerne. Undersøgelsen tyder på, at det eksisterende regelgrundlag medfører en praksis, som alle parter overvejende er tilfredse med. Der er stigende fokus på at arbejde med individuelle og fleksible løsninger i den almene sektor. Der besluttet og gennemføres renoveringer, således at den almene boligmasse løbende forbedres, og det sker langt overvejende i overensstemmelse med beboernes ønsker herom. Dette billede styrkes af de meget få klagesager og fraværet af henvendelser til LLO.

.....
¹⁷ Der er ikke på samme måde indbygget mulighed for at begære urafstemning for projekter besluttet under den kollektive råderet (§ 37b).

6 Litteratur

BL: Beboerklagenævn – for hvem og til hvad

<http://www.e-pages.dk/bl/53/>

BL: Råderetten – og andre muligheder for forbedringer af boligen

<http://www.e-pages.dk/bl/2/>

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128824>

Bekendtgørelse af lov om almene boliger mv.

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=126164>

KAB: Håndbog om almene boliger – spilleregler for bestyrelser, beboere og ansatte i den almene boligsektor. KAB 2008.

Boligkontoret Danmark: Din bolig – dit valg. Da lejerne blev herre i eget hus. Boligkontoret Danmark 2007.

Bilag 1 - Spørgerammen

Baggrundsoplysninger om denne undersøgelse

Undersøgelsen handler om fysiske arbejder, der udføres inde i boligerne: køkken, bad, ændring i rumfordeling, altaninddækninger, karnapper eller andet. Arbejderne kan gennemføres som et selvstændigt projekt, eller foregå som en del af en større byggesag. Undersøgelsen omhandler kun arbejder, der vedrører det indre i boligerne, som afdelingen beslutter. Undersøgelsen omfatter både støttede og ustøttede byggeprojekter.

Denne type beslutninger kan træffes med udgangspunkt i to forskellige paragraffer i almenboligloven:

§ 37: Denne type projekter kaldes typisk fælles renoveringer eller kollektive forbedringer.

§ 37b: Denne type projekter kaldes typisk kollektiv individuel råderet.

Spørgeskemaet består af to dele.

De første 10 spørgsmål vedrører § 37 og de efterfølgende 7 spørgsmål vedrører § 37b.

Inden du begynder besvarelsen, så overvej, om arbejder der vedrører det indre i boligerne gennemføres under den ene eller den anden paragraf. Hvis der er gennemført flere projekter, der vedrører det indre i boligen, skal besvarelsen gælde det senest vedtagne projekt.

Relevante paragraffer i almenboligloven:

§ 37. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes, jf. dog § 41.

Stk. 3. Medfører et arbejde eller en aktivitet lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

§ 37 b. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

Fælles renoveringer / kollektive forbedringer (§ 37)

1. Er der inden for de sidste fem år (2005, 06, 07, 08 og 09) truffet beslutning om at iværksætte fysiske arbejder (moderniseringer/renoveringer) efter almenboliglovens § 37? Der tænkes både på støttede og ustøttede projekter.

- (1) Ja
- (2) Nej

2. Vedrører disse arbejder det indre i boligen? Hvis der er besluttet flere projekter i periode 2005-09, skal besvarelsen vedrøre det senest vedtagne projekt.

- (1) Ja
- (2) Nej

3. Hvilke typer af arbejder er eller planlægges at blive gennemført?

- (1) Køkken
- (2) Bad
- (3) Ændring i rumfordeling
- (4) Altaninddækninger
- (5) Karnapper
- (6) Andet
- (7) Ved ikke

4. Er disse arbejder planlagt, enten:

- (1) A. I forbindelse med nødvendig udskiftning af tekniske installationer pga. nedslidning eller ønske om ressourcebesparelser?
- (2) B. Som en del af et større forbedringsprojekt med henblik på fremtidssikring af afdelingen?
- (3) C. Uafhængig af andre arbejder på baggrund af ønske om forbedringer?
- (4) Ved ikke

Beslutningsprocessen

5. Har der i forbindelse med godkendelse af projektet været afholdt urafstemning?

- (1) Ja, et mindretal på afdelingsmødet begærede urafstemning
- (2) Ja, på foranledning af at afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen fremsatte forslag herom ved sagens første behandling
- (3) Nej, der har ikke været afholdt urafstemning
- (4) Ved ikke

6. Har en eller flere lejere fået prøvet beslutningens lovlighed ved beboerklagenævnet?

- (1) Nej
- (2) Ja, og lederen/lejerne fik medhold
- (3) Ja, men lederen/lejerne fik IKKE medhold
- (4) Ved ikke

7. Har en eller flere lejere klaget til tilsynsmyndigheden?

- (1) Ja
- (2) Nej
- (3) Ved ikke

Individuelle valgmuligheder

8. Har projektet været tilrettelagt således, at lejerne har haft individuel indflydelse på arbejdet udført i boligen? (fx ekstra tilvalg, materialevalg eller særlig indretning)

- (1) Ja, der har været mulighed for individuel indflydelse
- (2) Nej, der har ikke været mulighed for individuel indflydelse
- (3) Der har som udgangspunkt været mulighed for individuel indflydelse, men det har senere vist sig nødvendigt at efterkomme særlige ønsker. Angiv evt. hvordan: _____

Fravalg

9. Har der været mulighed for at fravælge arbejder inde i boligen?

- (1) Ja, men ingen har fravalgt
- (2) Ja, og denne mulighed er blevet benyttet af nogle lejere
- (3) Nej, det har ikke været muligt
- (4) Ved ikke

10. Hvis ikke projektet har været tilrettelagt med mulighed for fravalg, har det efterfølgende vist sig at være nødvendigt at tage individuelle hensyn?

- (1) A. Nej, alle har tilsluttet sig projektet uden problemer
- (2) B. Nogle lejere har haft ønske om fravalg, men det har ikke kunnet lade sig gøre
- (3) C. Ja, det har vist sig at være nødvendigt at tage individuelle hensyn til nogle lejere
- (4) Ved ikke

Information: hvis du svarer C, bliver du efterfølgende spurgt om, hvordan det vist sig nødvendigt med individuelle hensyn, med mulighed for at afkrydse:

Accept af at forbedringer ikke gennemføres i enkelte boliger Forbedringer udskydes til fraflytning Tilbud om anden bolig Individuel assistance til at klargøre lejligheden til reno-
vering

11. Hvordan har det vist sig, at være nødvendigt at tage individuelle hensyn til nogle lejere?

- (1) Accept af at forbedringer ikke gennemføres i enkelte boliger
- (2) Forbedringer udskydes til fraflytning
- (3) Tilbud om anden bolig
- (4) Individuel assistance til at klargøre lejligheden til renovering
- (5) Andet: _____
- (6) Ved ikke

Kollektiv individuel råderet (§ 37b)

12. Er der inden for de sidste fem år (2005, 06, 07, 08 og 09) truffet beslutning om at gennemføre forbedringer i afdelingens boliger efter almenboliglovens § 37b?

- (1) Ja
- (2) Nej

13. Hvilke typer af arbejder er eller planlægges at blive gennemført?

- (1) Køkken
- (2) Bad
- (3) Ændring i rumfordeling
- (4) Altaninddækninger
- (5) Karnapper
- (6) Andet
- (7) Ved ikke

14. Er disse arbejder planlagt

- (1) A. I forbindelse med nødvendig udskiftning af tekniske installationer pga. nedslidning eller ønske om ressourcebesparelser?
- (2) B. Som en del af et større forbedringsprojekt med henblik på fremtidssikring af afdelingen?
- (3) C. Uafhængig af andre arbejder på baggrund af ønske om forbedringer?
- (4) Ved ikke

15. Omfatter beslutningen ledige lejemål?

- (1) Ja
- (2) Nej
- (3) Ved ikke

16. Hvor mange boliger har været omfattet eller forventes at være omfattet af reoveringen?

- (1) 0-25%
- (2) 26-50%
- (3) 51-75%
- (4) 76-100%
- (5) Ved ikke

17. Har forbedringsarbejdet været tilrettelagt således, at lejerne har haft individuel indflydelse på arbejdet udført i boligen? (fx ekstra tilvalg, materialevalg eller særlig indretning)

- (1) Ja
- (2) Nej
- (3) Ved ikke

18. Har en eller flere lejere rejst spørgsmål om beslutningens lovlighed ved beboerklagenævn?

- (1) Nej
- (2) Ja, og lederen/lejerne fik medhold
- (3) Ja, men lederen/lejerne fik IKKE medhold
- (4) Ved ikke

19. Har en eller flere lejere klaget til tilsynsmyndigheden?

- (1) Ja
- (2) Nej
- (3) Ved ikke

Spørgeskema slut.

Bilag 2 - Beskrivelse af stikprøveudtræk

Dato	10. marts 2010
Projekt	Renoveringsundersøgelse i boligsektoren - stikprøveudtrækning
Kunde	KUBEN Management A/S
Kontaktperson	Lars Lindenberg (lars@promonitor.dk)
Medarbejder	Nils Karl Sørensen (nks@promonitor.dk)

Baggrund

Rekvirenten er Kuben Management, og slutkunden er Socialministeriet. Udtrækket skal anvendes til en internetbaseret undersøgelse med i alt 18 primært lukkede spørgsmål vedrørende boligrenovering.

Udvælgelse

Udvælgelsen omfatter to stikprøver uden overlap med hver 400 adresser benævnt *400 A* og *400 B*. Hypotesen for undersøgelsen er, at motivationen for renovering vil afhænge af størrelsen af boligafdelingen. Udvælgelsesvariablen er således *antal boliger i alt*. Denne variabel er i datasættet benævnt *ialtanta*.

Beskrivende undersøgelse og validitet

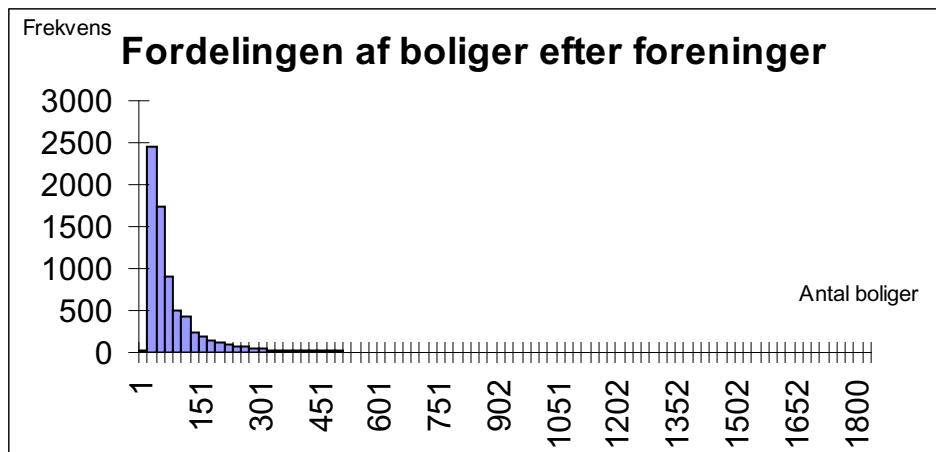
Totalpopulationen er initialt opgjort til 7.646 boligafdelinger. Der er foretaget en reduktion, idet der for 309 afdelinger ikke var fuldstændige oplysninger herunder, manglede der årstal for 195 afdelinger. Dette giver en totalpopulation på 7.337 afdelinger med tilsammen 547.005 boliger. De 309 frasorterede afdelinger havde i alt 12.478 boliger svarende til 2,23 pct. af totalpopulationen. Dette frafald vurderes ikke at have indflydelse på undersøgelsen.

For nærværende er det valgt at udtrække 400 afdelinger svarende til 5,23 pct. af alle afdelinger i *400 A*. Endvidere er der foretaget et tilsvarende udtræk i *400 B* som supplement. Metodisk er dette løst ved at vælge at udtage en stikprøve på 800 elementer benævnt *800*, som dernæst er delt efter størrelse i to lige store dele.

Nedenfor er angivet et histogram med fordelingen af totalpopulationen. Der er valgt mange små intervaller for at opnå homogenitet inden for grupperne. Det fremgår, at fordelingen af boligafdelingernes størrelse er meget højreskæv. Almindelig tilfældig udvælgelse vil således resultere i, at store boligafdelinger ikke vil blive tilstrækkeligt repræsenteret.

Disse forhold er løst ved følgende procedure:

- Der er foretaget en udvælgelse af de 800 elementer fordelt på klynger svarende til antallet af søjler i histogrammet
- Inden for hver klynge er der anvendt tilfældig udvælgelse
- For at få en tilstrækkelig repræsentation i udtrækket af større boligafdelinger, er afdelinger med mindre end 5 boliger sorteret fra
- Som anført tidligere er stikprøven på 800 elementer delt op i to lige store lister



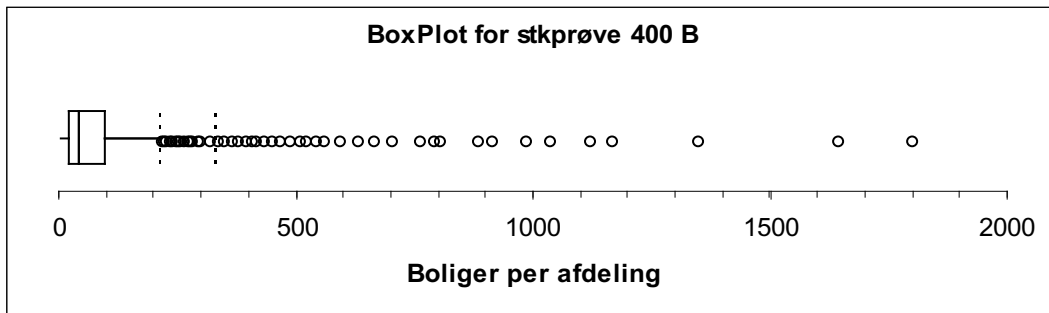
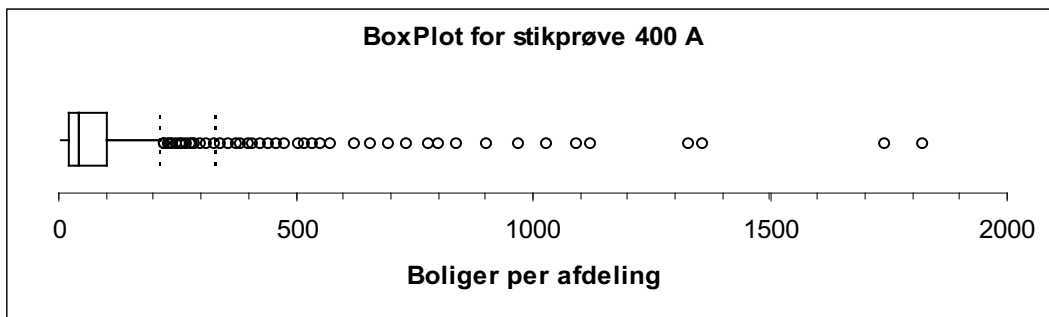
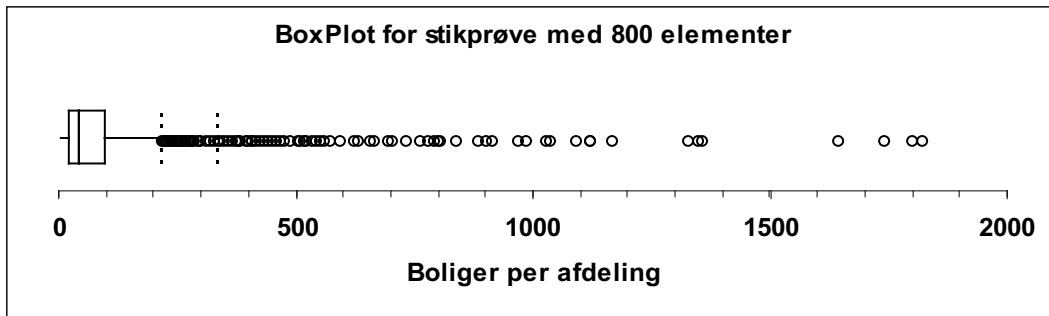
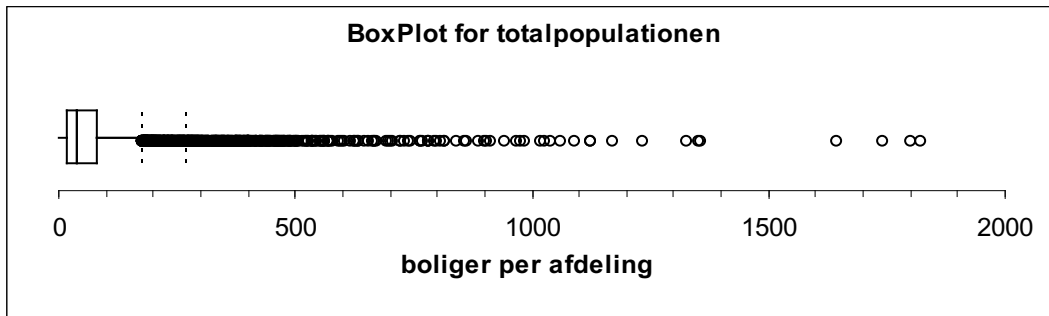
Nedenfor findes en deskriptiv statistisk undersøgelse af henholdsvis totalpopulationen og stikprøverne. Endvidere er der for samtlige datasæt vist et boksdiagram på følgende side. For at stikprøverne skal være dækkene, skal boksdiagrammerne ligne hinanden.

Beskrivende statistik for totalen og stikprøverne

Antal boliger per afdeling

	Total	800	400 A	400 B
Gennemsnit	74,55	113,91	115,05	112,77
Median	36	42	42	42
Typetal	12	12	12	12
Standardafvigelse	117,76	218,31	222,31	214,50
Varians				
Kurtosis	43,68	22,88	23,04	22,93
Skævhed	5,18	4,36	4,38	4,35
Område	1823	1818	1818	1795
Minimum	1	6	6	6
Maksimum	1824	1824	1824	1801
Sum/Total	547005	91126	46018	45108
Antal	7337	800	400	400

Ses der indledningsvis på tabellen, så fremgår det, at middelværdien er højere i stikprøverne. Dette skyldes fravalget af de meget små foreninger. Da fordelingen er meget skæv, er typetallet, medianen og skævheden de mest relevante mål. Her ses, at medianen stiger lidt, mens typetallet er identisk i samtlige datasæt. Forøgelsen af standardafvigelsen i stikprøven er resultat af, at antallet af observationer er mindre, mens variationsbredden er fastholdt. Til sidst skal det bemærkes, at boksdiagrammerne ligner hinanden, og datasættets specielle karakteristika er dermed bibeholdt.



Undersøgelse på baggrundsparmetre

Stikprøven på de 800 elementer er undersøgt på repræsentativitet for tre baggrundsvARIABLE nemlig afdelingens alder; om afdelingen er administreret af en administrationsorganisation eller ej og endelig fordelingen af materialet på kommuner og regioner.

Boligafdelingernes alder

Indledningsvis betragtes fordelingen af alderen af boligafdelingerne. Dette er gjort nedenfor.

Beskrivende statistik for alder

	Total	Stikprøve 800
Gennemsnit	1979	1978
Median	1983	1982
Typetal	1990	1991
Standardafvigelse	19,42	19,20
Varians	377,25	368,68
Kurtosis	-0,69	-0,74
Skævhed	-0,52	-0,39
Område	98	94
Minimum	1911	1915
Maksimum	2009	2009
Observationer	7337	800

Det fremgår, at forskellen på såvel gennemsnitsalderen, medianen og typetallet er lille. Tæthed og skævhed er også meget lig hinanden. Udføres en test på, om de to middeltal er identiske accepters nulhypotesen ved såvel et 5 pct. som ved et 1 pct. signifikansniveau. Der er således ikke forskel på fordelingen af alderen af boligafdelingerne i totalpopulationen og i stikprøven.

Administrationsorganisation eller ej

Andelen af administrationsorganisationer er 50,7 pct. i totalpopulationen, mens den tilsvarende andel i stikprøven er på 51,5 pct.. Foretages et test på identiske andele opnås et resultat som ovenfor. Det vil sige, at nulhypotesen accepteres. Ved et signifikansniveau på 1 pct. er p-værdien 0,66, hvis testet antages tosidet. Der kan således ikke konstateres en forskel på de to andele.

Totalpopulationens fordeling på kommuner og regioner

De følgende tabeller viser fordelingen på kommuner og regioner af såvel totalpopulationens som stikprøven med 800 elementer for antallet af enheder samt udvælgelsesvariablen *antal boliger i alt (ilaltantal)*.

Af hensyn til overskueligheden er det valgt at gengive materialet med en indledende mere overordnet analyse af fordelingen af materialet på regioner, fulgt af en mere detaljeret analyse opdelt efter kommune.

Nedenstående tabel viser fordelingen af materialet på de fem regioner samt totalen for Danmark. Tabellen er opbygget på følgende måde: De to første søjler angiver antallet af boliger samt antallet af enheder dvs. afdelinger. De to følgende søjler angiver tilsvarende for totalen. De summerede antal af såvel boliger som enheder genfindes fra de tidligere tabeller.

Opdeling på regioner

Region	Stikprøven med 800		Total		Andele stikprøve pct.	
	I alt antal	Enheder	I alt antal	Enheder	Antal	Enheder
Hovedstaden	43920	194	203843	1636	21,5	11,9
Sjælland	10334	118	71955	1191	14,4	9,9
Syddanmark	15169	238	114532	1996	13,2	11,9
Midtjylland	16072	178	108986	1820	14,7	9,8
Nordjylland	5631	72	47686	694	11,8	10,4
Danmark total	91126	800	547002	7337	16,7	10,9

De to søjler til højre angiver andelen af henholdsvis antallet af boliger samt antallet af enheder i stikprøven i forhold til totalpopulationen. Det interessante er en sammenligning for regionerne med andelen for Danmark total. Ses der indledningsvis på andelen af *enhederne*, så udgør stikprøven 10,9 pct. af totalen. Opgjort på enheder, så er Hovedstaden og Syddanmark svagt overrepræsenteret, mens de øvrige regioner er svagt underrepræsenteret. Årsagen er, at størrelsen af enhederne ikke er ens fordelt over landet. Som tidligere omtalt er dette hensigten i forbindelse med udtagningen af stikprøven, idet interessen især samler sig om de boligrenoveringer, som de store afdelinger vil foretage. Dette fremgår af fordelingen under søjlen *antal*. Eksempelvis befinder 21,5 pct. af boligerne i stikprøven sig i Hovedstadsregionen, mens kun 11,9 pct. af enhederne er lokaliseret i dette område. Det omvendte er tilfældet i de andre regioner. Geografisk set er dette forventeligt. Hovedstaden er et homogent byområde, når der ses bort fra Bornholm. Derfor vil der være mange store afdelinger. Odense, Århus og Aalborg er også store byområder, men disse byer er lokaliseret i regioner karakteriseret af store geografiske forskelle mellem byområderne og landområderne.

Den procentvise fordeling af materialet er gengivet i tabellen nedenfor. Testes der for uafhængighed mellem stikprøven og totalen ved anvendelse af et chi-test, så findes der overensstemmelse mellem stikprøven og totalen med hensyn til fordelingen på regioner af boligafdelingerne. Dette er ikke tilfældet med hensyn til fordelingen af boligerne. Det er imidlertid ganske som forventet, idet der, som omtalt, er mange store afdelinger i de store byer i hovedstadsområdet.

Procentuel fordeling regioner

Region:	Fordeling pct. antal		Fordeling pct. enheder	
	Stikprøve 800	Total	Stikprøve 800	Total
Hovedstaden	48,2	22,3	24,3	22,3
Sjælland	11,3	16,2	14,8	16,2
Syddanmark	16,6	27,2	29,8	27,2
Midtjylland	17,6	24,8	22,3	24,8
Nordjylland	6,2	9,5	9,0	9,5
Danmark total	100,0	100,0	100,0	100,0

De følgende sider gengiver mere detaljerede tabeller for regionerne fordelt på kommuner. Som reference er nederst gengivet tal for hele regionen samt Danmark totalt.

Nogle enkelte kommentarer skal knyttes til resultaterne. Det ses, at resultaterne er mere divergerende, når der foretages en mere detaljeret opdeling. Generelt findes det, at der er repræsentativitet i områder med større byer.

Ses der eksempelvis på den største af alle enhederne nemlig Københavns Kommune, så er denne repræsentativ i forhold til totalen. Forholdet omkring fordelingen af størrelsen af enhederne er eksempelvis tydelig i Lyngby-Taarbæk, hvor der er mange små enheder, mens det omvendte gør sig gældende i Ishøj Kommune. Antallet af enheder er meget lille i Vallensbæk. Der anes for Hovedstaden en sammenhæng mellem størrelse, antal enheder og gennemsnitsindkomsten, som den kan findes hos Danmarks Statistik. Højere indkomst i et område betyder færre og mindre enheder. Er enhederne meget små, vil stikprøve divergere markant. Eksempelvis er der ikke nogle elementer i stikprøven for Dragør Kommune. Omvendt er den enlige enhed på Læsø udvalgt, så her er repræsentativiteten 100 pct.. Også på Samsø er udvælgelsesgraden høj.

Opdeling på kommuner i region Hovedstaden

Kommune	Stikprøven med 800		Total		Andele stikprøve pct.	
	I alt antal	Enheder	I alt antal	Enheder	Antal	Enheder
101 København	9161	56	58354	423	15,7	13,2
147 Frederiksberg	1200	10	5193	55	23,1	18,2
151 Ballerup	4967	13	12876	65	38,6	20,0
153 Brøndby	3058	6	10325	29	29,6	20,7
155 Dragør	0	0	944	11	0,0	0,0
157 Gentofte	268	3	1477	20	18,1	15,0
159 Gladsaxe	2251	8	11711	76	19,2	10,5
161 Glostrup	149	2	4608	29	3,2	6,9
163 Herlev	1584	4	7226	40	21,9	10,0
165 Albertslund	1748	5	7335	29	23,8	17,2
167 Hvidovre	4571	8	9664	40	47,3	20,0
169 Høje-Taastrup	1058	2	6067	37	17,4	5,4
173 Lyngby-Taarbæk	1092	10	5818	60	18,8	16,7
175 Rødovre	2041	7	8341	57	24,5	12,3
183 Ishøj	1801	1	4647	7	38,8	14,3
185 Tårnby	2659	5	7447	30	35,7	16,7
187 Vallensbæk	0	0	254	2	0,0	0,0
190 Furesø	1704	3	4858	41	35,1	7,3
201 Allerød	153	5	1697	38	9,0	13,2
210 Fredensborg	327	5	5023	48	6,5	10,4
217 Helsingør	2054	4	8279	90	24,8	4,4
219 Hillerød	361	6	3765	53	9,6	11,3
223 Hørsholm	288	3	2176	23	13,2	13,0
230 Rudersdal	579	5	4258	53	13,6	9,4
240 Egedal	68	1	1946	42	3,5	2,4

250 Frederikssund	525	10	3342	59	15,7	16,9
260 Halsnæs	28	2	2557	48	1,1	4,2
270 Gribskov	111	3	1233	30	9,0	10,0
400 Bornholm	114	7	2422	101	4,7	6,9
Hovedstaden, total	43920	194	203843	1636	21,5	11,9
Danmark, total	91126	800	547002	7337	16,7	10,9

Opdeling på kommuner i region Sjælland

Kommune	Stikprøven med 800		Total		Andele stikprøve pct.	
	I alt antal	Enheder	I alt antal	Enheder	Antal	Enheder
253 Greve	530	4	6110	40	8,7	10,0
259 Køge	1494	6	7078	59	21,1	10,2
265 Roskilde	1404	11	8646	92	16,2	12,0
269 Solrød	186	2	1339	17	13,9	11,8
306 Odsherred	252	10	1564	76	16,1	13,2
316 Holbæk	2193	12	6716	142	32,7	8,5
320 Faxe	210	5	2206	47	9,5	10,6
326 Kalundborg	218	7	2885	80	7,6	8,8
329 Ringsted	178	6	3030	59	5,9	10,2
330 Slagelse	1573	21	9916	149	15,9	14,1
336 Stevns	0	0	516	14	0,0	0,0
340 Sorø	318	9	2084	58	15,3	15,5
350 Lejre	0	0	711	19	0,0	0,0
360 Lolland	856	8	4298	68	19,9	11,8
370 Næstved	341	8	6360	113	5,4	7,1
376 Guldborgsund	289	5	4862	92	5,9	5,4
390 Vordingborg	292	4	3634	66	8,0	6,1
Sjælland, total	10334	118	71955	1191	14,4	9,9
Danmark, total	91126	800	547002	7337	16,7	10,9

Opdeling på kommuner i region Syddanmark

Kommune	Stikprøven med 800		Total		Andele stikprøve pct.	
	I alt antal	Enheder	I alt antal	Enheder	Antal	Enheder
410 Middelfart	154	6	2269	78	6,8	7,7
420 Assens	414	6	1784	64	23,2	9,4
430 Faaborg-Midtfyn	612	9	2533	71	24,2	12,7

440 Kerteminde	20	2	1381	31	1,4	6,5
450 Nyborg	177	5	2625	68	6,7	7,4
461 Odense	3339	35	24247	245	13,8	14,3
479 Svendborg	433	8	4780	52	9,1	15,4
480 Nordfyn	368	3	1203	38	30,6	7,9
482 Langeland	10	1	646	34	1,5	2,9
492 Ærø	37	2	417	23	8,9	8,7
510 Haderslev	1042	14	5482	132	19,0	10,6
530 Billund	255	4	2306	40	11,1	10,0
540 Sønderborg	1104	24	9558	201	11,6	11,9
550 Tønder	283	13	2444	79	11,6	16,5
561 Esbjerg	2095	24	14554	185	14,4	13,0
563 Fanø	0	0	155	6	0,0	0,0
573 Varde	564	9	3186	82	17,7	11,0
575 Vejen	425	12	2803	90	15,2	13,3
580 Aabenraa	884	17	5622	133	15,7	12,8
607 Fredericia	958	16	6829	89	14,0	18,0
621 Kolding	1432	17	9142	145	15,7	11,7
630 Vejle	563	11	10566	110	5,3	10,0
Syddanmark, total	15169	238	114532	1996	13,2	11,9
Danmark, total	91126	800	547002	7337	16,7	10,9

Opdeling på kommuner i region Midtjylland

Kommune	Stikprøven med 800		Total		Andele stikprøve pct.	
	I alt antal	Enheder	I alt antal	Enheder	Antal	Enheder
615 Horsens	185	6	5612	105	3,3	5,7
657 Herning	1610	15	7720	124	20,9	12,1
661 Holstebro	1617	15	5620	75	28,8	20,0
665 Lemvig	8	1	931	9	0,9	11,1
671 Struer	320	3	1909	21	16,8	14,3
706 Syddjurs	250	5	1838	47	13,6	10,6
707 Norddjurs	130	7	2345	69	5,5	10,1
710 Favrskov	436	6	1998	46	21,8	13,0
727 Odder	161	2	1472	26	10,9	7,7
730 Randers	536	10	8191	165	6,5	6,1
740 Silkeborg	656	14	7954	202	8,2	6,9
741 Samsø	109	2	133	3	82,0	66,7
746 Skanderborg	306	7	2772	79	11,0	8,9
751 Århus	7690	41	41563	397	18,5	10,3

756 Ikast-Brande	306	6	2619	55	11,7	10,9
760 Ringkøbing-Skjern	639	13	3129	95	20,4	13,7
766 Hedensted	119	5	1842	57	6,5	8,8
779 Skive	256	7	3977	91	6,4	7,7
791 Viborg	738	13	7361	154	10,0	8,4
Midtjylland, total	16072	178	108986	1820	14,7	9,8
Danmark, total	91126	800	547002	7337	16,7	10,9

Opdeling på kommuner i region Nordjylland

Kommune	Stikprøven med 800		Total		Andele stikprøve pct.	
	I alt antal	Enheder	I alt antal	Enheder	Antal	Enheder
773 Morsø	0	0	1087	12	0,0	0,0
787 Thisted	143	6	2040	46	7,0	13,0
810 Brønderslev-Dronninglund	115	3	2235	41	5,1	7,3
813 Frederikshavn	1691	9	7474	88	22,6	10,2
820 Vesthimmerland	0	0	290	16	0,0	0,0
825 Læsø	65	1	65	1	100,0	100,0
840 Rebild	314	7	941	25	33,4	28,0
846 Mariagerfjord	113	4	1866	61	6,1	6,6
849 Jammerbugt	82	2	1040	18	7,9	11,1
851 Aalborg	2458	34	25850	340	9,5	10,0
860 Hjørring	650	6	4798	46	13,5	13,0
Nordjylland, total	5631	72	47686	694	11,8	10,4
Danmark, total	91126	800	547002	7337	16,7	10,9

Afsluttende vurdering

I det foregående har der specifikt været fokuseret på totalpopulationen samt validiteten af de foretagne udtræk til brug for den internetbaserede spørgeskemaundersøgelse.

På denne baggrund vurderes undersøgelsen at være repræsentativ med hensyn til baggrundsparemetrene alder, afdelingstype, hvorvidt afdelingen administreres af administrationsorganisation eller ej og regioner. Der opnås et mere divergerende billede på kommuner, men for områder med mange og store enheder vurderes der at være repræsentativitet. Imidlertid kan der på kommuner ikke undgås at være en vis heterogenitet. Med en stikprøve på 800 elementer og 98 kommuner vil det være vanskeligt fuldstændigt af give et retvisende billede af den meget skæve fordeling af afdelingernes størrelse, som findes mange steder.

Bilag 3 – Gennemførelse af spørgeskemaundersøgelsen og svarprocent

Dato	16. april 2010
Projekt	Renoveringsundersøgelse i boligsektoren - metodenotat
Kunde	KUBEN Management A/S
Kontaktperson	Lars Lindenberg (lars@promonitor.dk)
Statistisk medarbejder	Nils Karl Sørensen, ph.d. (nks@promonitor.dk)

Udvælgelse af stikprøven

Udvælgelsen omfatter to stikprøver uden overlap med hver 400 adresser benævnt *400 A* og *400 B*. Hypotesen for undersøgelsen er, at motivationen for renovering vil afhænge af størrelsen af boligafdeling. Udvælgelsesvariablen er således *antal boliger i alt*. Denne variabel er i datasættet benævnt *ialtanta*. Begge stikprøver er anvendt til indsamlingen. Stikprøven er dokumenteret ved særskilt notat.

Dataindsamling

Dataindsamlingen er foregået elektronisk ved fremsendelse til boligselorganisationernes mail adresser, med en fælles ledsagemail og tydelig angivelse i hver mail af, hvilken boligafdeling besvarelsen vedrører. Undervejs i forløbet er der udsendt et antal påmindelser til ikke påbegyndte besvarelser. Udsendelses og rykkerhistorik er som følger:

6. april 2010	Målingen afsluttet med en svarprocent på 76,8 pct.
29. marts 2010	Rykkermail sendt til 216 respondenter
24. marts 2010	Rykkermail sendt til 316 respondenter
18. marts 2010	Rykkermail sendt til 494 respondenter
10. marts 2010	Distributionsmail sendt til 800 respondenter

Svarprocenter

Den samlede svarprocent, defineret som de boligorganisationer/respondenter, der har besvaret spørgsmålet til §37, udgør i alt 76,8 procent. Det må i enhver henseende anses for en særdeles tilfredsstillende, høj svarprocent. Ser vi nærmere på svarprocenten fordelt i stikprøvens baggrundsvariable: antallet af boliger (lejemål), boligafdelingens alder, brug af administrationsorganisation og geografi (region), er der på tværs af disse baggrundsvariable, en ligeledes høj svarprocent, der på ingen variabel er under 70 procent.

Omstående er endvidere vist den geografiske svarprocent nedbrudt på kommuner (enkelte kommuner indgår ikke i oversigten, fordi de ikke har indgået i stikprøven).

Svarprocenter

Krydset med: Antal boliger	Under 100	100-400	Over 400	I alt
Gennemført (pct.)	76,00	79,50	77,40	76,80

Antal i alt	601	146	53	800
-------------	-----	-----	----	-----

Svarprocenter

Krydset med: Årstal interval	Før 1945	1946-59	1960-79	1980 og frem	I alt
Gennemført (pct.)	75,00	80,90	76,50	75,40	76,80
Antal i alt	28	162	183	427	800

Svarprocenter

Krydset med: Adm. organisation	Ja	Nej	I alt
Gennemført (pct.)	71,40	82,50	76,80
Antal i alt	412	388	800

Svarprocenter

Krydset med: Region	Midt- jylland	Hovedstaden	Nord- jylland	Syddanmark	Sjælland	I alt
Gennemført (pct.)	74,00	77,90	88,90	70,20	84,70	76,80
Antal i alt	177	195	72	238	118	800

Generelt er der tale om meget høje svarprocenter i flertallet af kommuner. Blandt 74 af de i alt 91 deltagende kommuner, svarende til 80 pct. af stikprøven, er svarprocenten 60 eller derover. Gruppen med en svarprocent på mindre end 50 pct., samler sig om 11 kommuner, hvor Sønderborg, Tønder og Herning skiller sig ud som de kommuneområder med flest adspurgte boligorganisationer, hvis svar mangler i undersøgelsen. Disse udgør dog kun 4,6 procent af den samlede stikprøve og kan anses for at være uproblematisk for målingens kvalitet.

Svarprocent

Kommune	Gennemført	I alt
153 Brøndby	100	6
159 Gladsaxe	100	8
161 Glostrup	100	2
163 Herlev	100	4
165 Albertslund	100	5
183 Ishøj	100	1
201 Allerød	100	5
210 Fredensborg	100	5
223 Hørsholm	100	3
230 Rudersdal	100	5
240 Egedal	100	1
260 Halsnæs	100	2
400 Bornholm	100	7
253 Greve	100	4
259 Køge	100	6
320 Faxe	100	5

329 Ringsted	100	6
340 Sorø	100	9
390 Vordingborg	100	4
440 Kerteminde	100	2
461 Odense	100	35
482 Langeland	100	1
530 Billund	100	4
573 Varde	100	9
615 Horsens	100	6
706 Syddjurs	100	5
710 Favrskov	100	6
730 Randers	100	10
740 Silkeborg	100	14
741 Samsø	100	2
779 Skive	100	7
787 Thisted	100	6
810 Brønderslev-Dronninglund	100	3
813 Frederikshavn	100	9
825 Læsø	100	1
840 Rebild	100	7
846 Mariagerfjord	100	4
849 Jammerbugt	100	2
561 Esbjerg	96	24
760 Ringkøbing-Skjern	92	13
791 Viborg	92	13
250 Frederikssund	90	10
306 Odsherred	90	10
851 Aalborg	88	34
167 Hvidovre	88	8
360 Lolland	88	8
370 Næstved	88	8
151 Ballerup	86	14
330 Slagelse	86	21
410 Middelfart	83	6
621 Kolding	82	17
265 Roskilde	82	11
185 Tårnby	80	5
376 Guldborgsund	80	5
450 Nyborg	80	5
217 Helsingør	75	4
746 Skanderborg	71	7
580 Aabenraa	71	17
101 København	70	56

751 Århus	68	40
157 Gentofte	67	3
190 Furesø	67	3
219 Hillerød	67	6
420 Assens	67	6
430 Faaborg-Midtfyn	67	9
480 Nordfyn	67	3
661 Holstebro	67	15
756 Ikast-Brande	67	6
510 Haderslev	64	14
479 Svendborg	63	8
607 Fredericia	63	16
147 Frederiksberg	60	10
173 Lyngby-Taarbæk	60	10
766 Hedensted	60	5
316 Holbæk	58	12
326 Kalundborg	57	7
707 Norddjurs	57	7
169 Høje-Taastrup	50	2
269 Solrød	50	2
575 Vejen	50	12
630 Vejle	46	11
175 Rødovre	43	7
540 Sønderborg	42	24
860 Hjørring	33	6
657 Herning	27	15
550 Tønder	8	13
270 Gribskov	0	3
492 Ærø	0	2
665 Lemvig	0	1
671 Struer	0	3
727 Odder	0	2
Totaler	77	800
Højeste svarprocent	100	
Laveste svarprocent	0	
Std. Afvigelse	34	

Mangelfuld deltagelse, kommunefordelt.

Kommune	Besvaret, antal	Mangler, antal
540 Sønderborg	10	14
550 Tønder	1	12
657 Herning	4	11
575 Vejen	6	6
630 Vejle	5	6

175 Rødovre	3	4
860 Hjørring	2	4
270 Gribskov	0	3
671 Struer	0	3
492 Ærø	0	2
727 Odder	0	2
169 Høje-Taastrup	1	1
269 Solrød	1	1
665 Lemvig	0	1

