



Dato: 25. juni 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 101BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF)

Spørgsmål nr. 101:

Ministeren bedes kommentere BYB alm. del – bilag 71 og 80, samt redegøre for, hvad en administrators opgave og hvad kommunens tilsynsopgave er i sådanne sager.

Svar:

Først vil jeg gerne understrege, at jeg ikke har mulighed for at gå ind den konkrete sag. De omtalte henvendelser giver mig dog anledning til følgende generelle bemærkninger:

Efter lov om almene boliger m.v. fører kommunalbestyrelsen tilsyn med de almene boligorganisationer og disses afdelinger.

Kommunalbestyrelsen kan herunder meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor, herunder bl.a. reglerne om henlæggelser til vedligeholdelse m.v.

Kommunalbestyrelsen har dog normalt ikke beføjelse til at afgøre konkrete tvister mellem boligorganisationen og de enkelte lejere. De pågældende parter må derfor søge tvisten afgjort enten ved beboerklagenævnet eller i sidste instans ved domstolene. Som eksempel herpå kan nævnes uenighed om forbrugsregnskaber.

Kommunen kan –f.eks. hvis afgivelse af påbud til boligorganisationen ikke har vist sig tilstrækkelig til at løse konstaterede problemer - udpege en forretningsfører (administrator), der midlertidigt overtager boligorganisationens administration. I særlige tilfælde kan boligorganisationen endvidere anmode den pågældende forretningsfører om tillige at varetage de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som ellers er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse.

I sidstnævnte tilfælde indebærer indsættelsen af den midlertidige administrator, at beboerdemokratiet helt eller delvis sættes ud af kraft i en periode. Den indsatte administrator bør dog bestræbe sig på i videst mulige omfang at inddrage beboerne i den periode administrationsforholdet består.

Reglerne forudsætter, at der udarbejdes et klart kommissorium for administrators opgaver og at administrationsforholdet ikke fortsætter udover den tid, der er nødvendig for at løse disse opgaver.

En vigtig del af kommunalbestyrelsens tilsyn er tilsynet med boligorganisationens og afdelingernes regnskaber.

Boligorganisationerne skal hvert år indsende årsregnskaber for boligorganisationen og dennes afdelinger til kommunalbestyrelsen. Der er krav om, at regnskaberne skal være revideret af en godkendt revisor. Regnskabsmaterialet forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang. Kommunalbestyrelsen påser herunder, om boligorganisationen og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og opfylder gældende regler.

Hvis regnskabsmaterialet giver kommunalbestyrelsen anledning til kritik, kan den pålægge boligorganisationen at foretage de foranstaltninger, som skønnes nødvendige, herunder at forhøje eller nedsætte lejen. Hvis det skønnes nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen endvidere udpege en revisor, der gennemgår boligorganisationens regnskaber og økonomi og afgiver beretning herom til kommunalbestyrelsen. En sådan revisionsundersøgelse kan eventuelt kombineres med indsættelse af en midlertidig administrator som nævnt ovenfor.

Indsættelse af en midlertidig administrator fritager ikke kommunalbestyrelsen for at føre tilsyn med boligorganisationen, herunder med administrators virksomhed. Hvis en administrator ikke løser de opgaver, som kommunalbestyrelsen har aftalt med denne eller i øvrigt varetager sine opgaver på en måde, der ikke er forsvarlig, skal kommunen således reagere herpå - i sidste instans gennem opsigelse af administrationsforholdet og indsættelse af en anden administrator. Den midlertidige administrator vil endvidere kunne pådrage sig et erstatningsansvar efter dansk rets almindelige erstatningsregler, hvis boligorganisationen eller dens afdelinger har lidt tab som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelighed fra administrators side. Kommunalbestyrelsen vil i givet fald kunne forlange, at boligorganisationen rejser krav om erstatning over for den pågældende forretningsfører.

Endelig skal jeg tilføje, at reglerne om kommunalt tilsyn senest er blevet ændret som led i den såkaldte styringsreform i 2009.

Reformen indebærer, at boligorganisationerne - udover årsregnskaberne - skal indsende en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten skal bl.a. indeholde en række oplysninger om økonomien og driften i boligorganisationen og afdelingerne, herunder bl.a. en række nærmere angivne økonomiske nøgletal, oplysninger om udlejningsforhold, beboerdemokrati m.v. Årsregnskabsmaterialet og styringsrapporten danner tilsammen grundlag for en årlig styringsdialog mellem boligorganisationen og den enkelte boligorganisation, hvor de udfordringer, som boligorganisationen og afdelingerne står over for, nærmere kan drøftes.

Det er min opfattelse, at kommunerne med disse - forholdsvis nye - regler har fået nogle gode redskaber og rammer, som ruster dem til rettidigt at opfange problemer, herunder såvel problemer af økonomisk som af anden karakter.

Jeg finder på denne baggrund ikke, at der p.t. er behov for yderligere ændringer i regelsættet om kommunernes tilsyn med de almene boligorganisationer, herunder reglerne om indsættelse af en midlertidig administrator i særlige situationer.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen