



BOLIGMINISTEREN

8. juni 2020
1020 - 5050

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget
Folketinget

Boligudvalget har i brev af 29. maj 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 158:

Vil ministeren som opfølgning på sit svar på BOU alm. del – spørgsmål 149 redegøre for regler og praksis for beslutningstagning ifm. generalforsamlinger, urafstemninger eller ved beslutning om vedtagelse af budgetter? Ministeren bedes eksempelvis redegøre for, hvor stor andel af de stemmeberettigede/fremmødte det kræver for vedtagelse af beslutninger, herunder budgetter.

Svar:

I det følgende redegøres for de generelle regler for beslutningstagning i almene boligorganisationer med almene boligafdelinger, som på enkelte punkter er fraveget under coronakrisen, jf. svar på BOU alm. del – spørgsmål 149.

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold, jf. § 5 b, i lov om almene boliger m.v.

Den øverste myndighed i en almen boligorganisation er enten et valgt repræsentantskab eller en generalforsamling, jf. § 10, i lov om almene boliger m.v. Boligorganisationen består af en række boligafdelinger for hvert byggeforetagende, som er økonomisk uafhængige af de andre afdelinger og af boligorganisationen.

Boligorganisationen

Et repræsentantskab i en almen boligorganisation består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 medlem for hver afdeling, jf. § 11, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Antallet af repræsentanter fra den enkelte afdeling kan afhænge af antallet af boliger i afdelingen. De afdelingsvalgte repræsentanter skal udgøre repræsentantskabets flertal.

En generalforsamling i en almen boligorganisation består af boligorganisationens bestyrelse, boligorganisationens medlemmer og medlemmernes myndige husstandsmedlemmer. Det er alene boligorganisationens lejere og deres myn-



dige husstandsmedlemmer, der har stemmeret på generalforsamlingen, jf. § 11, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

I § 12 i lov om almene boliger m.v. er fastsat en række generelle krav til en boligorganisations vedtægter samt bestemmelse om, at boligministeren udarbejder normalvedtægter for almene boligorganisationer. Boligorganisationens vedtægter skal være i overensstemmelse med almenboligloven og administrative regler fastsat i medfør heraf. Vedtægtsbestemmelser, som tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end efter reglerne i lov om almene boliger m.v., regler udstedt medfør heraf eller normalvedtægterne, er uden gyldighed.

Boligorganisationens bestyrelse har det overordnede ansvar for ledelsen af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. § 14 b, i lov om almene boliger m.v.

Øverste myndighed vælger alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen, jf. § 33, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

I normalvedtægten er det fastsat, at øverste myndighed træffer beslutning om en række overordnede forhold i boligorganisationen som valg af revisor, pantsætning, erhvervelse, salg og væsentlig forandring af boligorganisationens og dens afdelingers ejendomme, ændring af vedtægter og boligorganisationens opløsning.

Øverste myndighed kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af øverste myndighed.

Beslutninger i øverste myndighed træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Det fremgår af normalvedtægten.

Ændring af vedtægter og opløsning af boligorganisationen forudsætter dog, at 2/3 af de afgivende stemmer er for forslaget, og at et minimum af medlemmerne er mødt. Det forudsatte fremmøde er fastsat til 2/3 af medlemmerne i repræsentantskaber og halvdelen af medlemmerne af generalforsamlinger. Hvis der er 2/3 flertal for et forslag om ændring af vedtægter og opløsning af boligorganisationen, men der ikke er det krævede fremmøde, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset hvor mange medlemmer der er mødt.

Boligafdelinger

Alle væsentlige beslutninger i en boligafdeling træffes på et afdelingsmøde eller ved urafstemning. Stemmeret på afdelingsmødet har boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af



almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede medlemme beslutning træffes ved urafstemning. Det er fastsat i normalvedtægten.


Afdelingsmødet kan vælge en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse, jf. § 34, i lov om almene boliger m.v. I Boligorganisationer med et repræsentantskab som øverste myndighed vælger afdelingsmødet afdelingens medlem(-mer) af repræsentantskabet eller beslutter, at afdelingsbestyrelsen vælger medlem(-mer) til repræsentantskabet.

Efter § 36 i lov om almene boliger m.v. godkender afdelingsmødet afdelingens driftsbudget, som danner grundlag for fastsættelse af huslejen efter balancelejprincippet. Et mindretal blandt de fremmødte på afdelingsmødet kan forlange, at driftsbudgettet skal vedtages ved urafstemning. Mindretallets størrelse fastsættes i boligorganisationens vedtægt, men kan højst være 25 pct., jf. § 36, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Efter § 37, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. godkender afdelingsmødet de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter, herunder helhedsplaner, i afdelingen. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, kan et mindretal af de fremmødte forlange godkendelsen skal ske ved urafstemning. Mindretallet størrelse fastsættes i boligorganisationens vedtægt, men kan højst være 25 pct., jf. § 37, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

Såfremt afdelingsmødets godkendelse til en række nærmere specificerede og nødvendige arbejder og aktivitet ikke kan opnås, eller forslag herom forkastes ved en urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning herom, jf. § 37, stk. 4 og 5, i lov om almene boliger m.v. Det drejer sig om større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner, fremtidssikring af bebyggelsen og indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder. Denne mulighed anvendes yderst sjældent.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad/Bek