



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021 - 2231

Svar på spørgsmål fra Heidi Bank (V) stillet den 9. februar 2021.

Doknr.
396003

Spørgsmål nr. 83:

”Vil ministeren kommentere de to henvendelser af 14. august 2019 og 26. januar 2021 fra Per Kristensen, Næstved, jf. BOU alm. del - bilag 61, i forhold til sikring af lejernes rettigheder og beboerdemokrati?”

Dato
05-03-2021

Svar:

Indledningsvist vil jeg nævne, at lejerne og beboerdemokratiet i den almene boligsektor efter min opfattelse generelt har gode vilkår i Danmark. Jeg overvejer dog gerne forslag til justeringer, da jeg som minister er optaget af at sikre de bedst mulige vilkår for et levende og aktivt beboerdemokrati samt gode og balancerede lejer- og udlejerrettigheder.

Jeg har anmodet Bolig- og Planstyrelsen om en udtalelse. De oplyser følgende:

”Bolig- og Planstyrelsen har følgende kommentarer til borgerens forslag om ændring af reglerne om beboerdemokrati:

Indledningsvist kan det oplyses, at enhver almen boligorganisation har fire beboerdemokratiske organer.

1. Afdelingsmødet
2. afdelingsbestyrelsen,
3. organisationsbestyrelsen og
4. øverste myndighed, der kan være et repræsentantskab eller en generalforsamling.

Boligministeren udarbejder normalvedtægter for de almene boligorganisationer. Normalvedtægterne finder anvendelse, medmindre andet er fastsat i boligorganisationens egne vedtægter.

Hvis en boligorganisations vedtægter indeholder bestemmelser, der tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse end efter reglerne i almenboligloven, bekendtgørelser udstedt med hjemmel i loven eller normalvedtægterne, er sådanne bestemmelser uden gyldighed.

Afdelingsmødet

Ifølge normalvedtægterne har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette. Hver husstand har to stemmer, uanset hvor stor husstanden er. Det er op til den enkelte husstand at beslutte, om stemmeretten skal udøves af begge personer i et par eller enkeltvis. Enlige har



samme ret til at stemme med to stemmesedler og har derfor ikke mindre indflydelse end større husstande.

Et krav om forudgående tilmelding til afdelingsmødet som betingelse for stemmeret vil efter styrelsens opfattelse være i modstrid med normalvedtægterne, idet det delvist vil medføre en fravigelse af reglen om, at alle myndige beboere i almene boliger har adgang til og stemmeret på afdelingsmødet. Det er op til boligorganisationen at sikre, at det lokale, hvor mødet afholdes, er stort nok til det antal beboere, der erfaringsmæssigt kan forventes at deltage i mødet.

Der er efter normalvedtægterne mulighed for, at afdelingsmødet kan beslutte at inddrage digitale værktøjer i afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen vil kunne modsætte sig en beslutning herom, hvis den vil medføre udgifter, der i forhold til afdelingens størrelse og økonomi, må anses for urimelige. En tvist mellem afdelingen og organisationsbestyrelsen om budgettet indbringes af organisationsbestyrelsen for kommunalbestyrelsen, der træffer den endelige administrative afgørelse. En lovbestemt pligt til at inddrage digitale værktøjer i afdelingsmødet vil kunne påføre boligafdelinger en udgift, som visse afdelinger kan have svært ved at finansiere.

Boligorganisationen kan allerede efter de gældende regler anvende digital post. Det er således op til boligorganisationen at vælge den mest økonomiske og hensigtsmæssige kommunikationsform med lejerne. Dog er boligorganisationen ikke berettiget til at sende digitale dokumenter til lejere, der over for boligorganisationen har dokumenteret fritagelse for digital post efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere. Før overgangen til digital post skal boligorganisationen sende et fysisk brev til lejerne, hvor der oplyses om mulighederne for fritagelse for digital post.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.

En regel om at afdelingsbestyrelsen skal kunne afsætte et bestyrelsesmedlem vil stride mod afdelingsmødets ret til at vælge afdelingsbestyrelsen og vil dermed forringe de enkelte beboeres mulighed for indflydelse.

Styrelsen bemærker, at afdelingsmødet til enhver tid kan afsætte et afdelingsbestyrelsesmedlem eller hele afdelingsbestyrelsen, og der kan afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med dette punkt på dagsordenen.

Til forslaget om at afdelingen skal kunne bestemme, hvor der skal foretages indkøb og hvilke håndværkere, der skal anvendes, eventuelt med husleje-forhøjelse til følge, bemærker styrelsen, at en ret for afdelingen til at vælge leverandører vil være i strid med reglerne om, at organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationens afdelinger og herunder skal sikre, at driften tilrettelægges effektivt.

En mulighed for at hver afdeling kan vælge egne leverandører (typisk håndværkere) vil kunne vanskeliggøre boligorganisationens drift og medføre fordyrelser. Dette er i strid med de igangværende bestræbelser på at reducere omkostningerne og dermed holde huslejen nede.



Organisationsbestyrelsen og øverste myndighed

Boligorganisationens beboere har flertal i organisationsbestyrelsen og den øverste myndighed.

Til forslaget om at der skal stilles krav til kommuner og boligorganisationer om en alsidig beboersammensætning, bemærker styrelsen, at det er en af boligorganisationernes målsætninger, at de ved udlejning af boliger skal tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal de søge at fremme en varieret beboersammensætning.

Almenboligloven giver boligorganisationer og kommuner en række redskaber til at fremme en alsidig beboersammensætning. En del af disse redskaber finder primært anvendelse i udsatte boligområder, hvor visse boligsøgende kan eller skal afvises.

For hele landet gælder, at almenboligloven giver boligorganisationer og kommuner gode muligheder for at påvirke beboersammensætningen ved at aftale, at boligsøgende, der opfylder særlige kriterier, har fortrinsret til ledige boliger (fleksibel udlejning). Der er meget vide rammer for, hvilke kriterier der kan aftales. Der kan således tages hensyn til de konkrete forhold og behov i de enkelte boligafdelinger.”

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek