

Administrationsgrundlag

for godkendelser

efter almenboligloven

Indholdsfortegnelse

1	Almenboliglovens formål og kommunalbestyrelsens tilsyn	3
2	Tilrettelæggelse af kommunalbestyrelsens tilsyn	4
3	Bemyndigelser	5
3.1	Konvertering af lån	6
3.1.0	Politisk behandling	7
3.2	Godkendelse af lån uden kommunal garanti	8
3.2.0	Politisk behandling	8
3.3	Kritisk gennemgang af årsregnskaber uden kritiske bemærkninger mv.	9
3.3.0	Politisk behandling	10
3.4	Godkendelse af lejeforhøjelse på mindre end 10 %	10
3.4.0	Politisk behandling	11
3.5	Gennemgang af vedtægter eller vedtægtsændringer	11
3.5.0	Politisk behandling	12
3.6	Udpegning af afdelingsbestyrelsesmedlemmer til ældreboliger .	12
3.6.0	Politisk behandling	13
3.7	Afgørelse af tvister vedrørende regnskab, budget og kollektiv råderet	13
3.7.0	Politisk behandling	15
3.8	Behandling af klager inden for Tilsynets område	16
3.8.0	Politisk behandling	17
4	Opfølgning og revision	17
Bilag 1	18

1 Almenboliglovens formål og kommunalbestyrelsens tilsyn

Lov om almene boliger mv., se lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019 med senere ændringer, almenboligloven, regulerer de økonomiske og juridiske forhold i den almene boligsektor. Undtaget herfra er reguleringen af lejeforholdene, der varetages af lov om leje af almene boliger, se lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 med senere ændringer, almenlejeloven.

Efter sin ordlyd har almenboligloven følgende formål – beskrevet i §§ 5b og 6 gennem formålet med de almene boligorganisationer:

5 b. 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.

§ 6. En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte efter denne lov, efter tidligere love om boligbyggeri, efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap samt efter byggestøtte- og kollegiestøttelovgivningen, eller som er omfattet af disse love. Til kerneaktiviteterne regnes endvidere salg af familieboliger efter kapitel 5 a.

Stk. 2. Boligorganisationen kan herudover udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed.

Efter § 6f i almenboligloven skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen gennem samarbejde og aftaler sikre realisering af lovens formål og målsætninger. Sidstnævnte omfatter forsvarlig og effektiv drift, afdelinger, der er velfungerende og konkurrencedygtige, value for money investet, god kvalitet, udlejning til en rimelig husleje, en bred beboersammensætning samt en god ledelseskik og et velfungerende beboerdemokrati, jf. §§ 6a-e i almenboligloven.

Det juridiske og økonomiske ansvar for, at formålet og målsætninger opfyldes for en almen boligorganisation ligger hos den beboervalgte organisationsbestyrelse, jf. almenboliglovens § 33 og § 12 i driftsbekendtgørelsen, se bekendtgørelse nr. 740 af 26. januar 2018 med senere ændringer.

Kommunalbestyrelsen fører efter § 164 i almenboligloven tilsyn (herefter kaldet Tilsynet) med de almene boligorganisationer og deres afdelinger. Formålet med Tilsynet er at sikre, at lejerne har en rimelig husleje, og at de offentlige midler, som er bundet i byggerierne under den enkelte boligorganisation, forvaltes på betryggende vis. Omfattet er de boligorganisationer, der har hjemsted i kommunen og deres afdelinger.

Tilsynet består af et styringsdialogmøde med hjemstedorganisationer, en kritisk regnskabs gennemgang og konkrete godkendelser (på grundlag af ansøgning fra den enkelte boligorganisation). For afdelinger med boliger i kommunen tilhørende en boligorganisation med hjemsted i en anden kommune gælder, at beliggenhedskommunen også fører tilsyn, men som udgangspunkt ikke

styringsdialog, med disse. Sorø Kommune afholder endvidere efter behov fællesmøder med alle tilstedeværende boligorganisationer.

For oplysninger om boligorganisationer, afdelinger og boliger med hjemsted og/eller beliggende i Sorø Kommune, og som er omfattet af kommunalbestyrelsens tilsyn, henvises til bilag 1.

2 Tilrettelæggelse af kommunalbestyrelsens tilsyn

Kommunalbestyrelsens tilsyn består af tre elementer:

1. Kritisk regnskabs gennemgang efter driftsbekendtgørelsens § 116.
2. Årligt styringsdialogmøde med hjemstedsorganisationer efter almenboliglovens § 164 og driftsbekendtgørelsens § 112.
3. Konkrete godkendelser efter driftsbekendtgørelsens § 119.

Dette administrationsgrundlag vedrører regnskabs gennemgangen og de konkrete godkendelser, nr. 1 og 3.

Almenboliglovens udgangspunkt er, at beslutninger som led i tilsynet træffes af kommunalbestyrelsen. Derimod forholder almenboligloven sig ikke til kommunalbestyrelsens tilrettelæggelse af tilsynet, herunder ved delegation af kompetence (bemyndigelser). Dette forhold er behandlet i den kommunale styrelseslov, og den giver kommunalbestyrelsen adgang til at delegere sin beslutningskompetence til udvalg og administration. Undtaget herfra er dog beslutninger vedrørende lån og garantier, hvor kommunen forpligtes økonomisk. Der er udgangspunktet et forbud mod delegation til administrationen, men tilladt til fx Økonomiudvalget med eller uden en økonomisk ramme.

Muligheden for delegation til Økonomiudvalget, men primært til administrationen, skal ses i sammenhæng med, at forelæggelse for kommunalbestyrelsen er tids- og ressourcekævendende for såvel politikerne og medarbejderne som for beboerne og boligorganisationerne mfl. Formålet med bemyndigelser er således at opnå en forenklet og hurtigere sagsbehandling med ensartede afgørelser i sager af samme type.

Kommunalbestyrelsen vil altid kunne tilbagekalde sin delegation konkret og generelt. På samme vis vil administrationen altid kunne forelægge en sag for Byrådet eller Økonomiudvalget og Økonomiudvalget for Byrådet. Sager, der indeholder elementer, der falder uden for rammene af administrationsgrundlaget, forelægges Økonomiudvalget, der efter Sorø Kommunes styrelsesvedtægt har ansvaret for det almene boligområde, eller Byrådet.

3 Bemyndigelser

I det følgende vil de enkelte bemyndigelser blive præsenteret. Og administrationsgrundlaget for hver enkelt bemyndigelse er beskrevet. Administrationsgrundlaget omfatter de retningslinier, Sorø Byråd har ønsket, administrationen af bemyndigelserne skal ske efter.

Afgørelserne foretages på baggrund af en konkret vurdering i hver enkelt sag, og der skal altid tages hensyn til de almindelige forvaltningsretlige krav om partshøring, notatpligt, proportionalitet, lighed og saglighed mv. Afslag skal således altid sagligt begrundes og forsynes med relevant klagevejledning.

Kriterierne for bemyndigelse til Økonomiudvalget og ikke til administrationen har overordnet set været, at sagerne indeholdt principielle og/eller generelle forhold.

Klager over afgørelser truffet efter bemyndigelse vil som udgangspunkt blive henvist til Tilsynet med kommunerne v/ Ankestyrelsen, da de kommunale afgørelser på almenboligområdet er endelige og dermed ikke kan påklages.

Byrådet bemyndiger herefter administrationen i Sorø Kommune eller Sorø Kommunes Økonomiudvalg til følgende:

1. Administrationen bemyndiges til at godkende konvertering af lån efter konverteringsbekendtgørelsen, herunder vedståelse af garantier og regarantier, jf. afsnit 3.1. Sagerne forelægges Økonomiudvalget til godkendelse i henhold til afsnit 3.1.0.
2. Administrationen bemyndiges til at godkende lånoptagelse uden kommunal garanti efter § 29 i almenboligloven, jf. afsnit 3.2. Sagerne forelægges Økonomiudvalget til godkendelse i henhold til afsnit 3.2.0.
3. Administrationen bemyndiges til at gennemgå årsregnskaber fra boligorganisationerne. Indeholder revisionsprotokollatet ikke kritiske bemærkninger eller andre forhold, som kræver en reaktion fra Tilsynets side, bemyndiges administrationen til at tage regnskabet til efterretning, jf. afsnit 3.3. Forekommer kritiske bemærkninger, forbehold for fortsat drift, lejetab uden dækning fra henlagte midler eller væsentlig lejeledighed, forelægges årsregnskaberne Økonomiudvalget til vurdering, jf. afsnit 3.3.0.
4. Administrationen bemyndiges til at godkende lejeforhøjelser på mindre end 10 % af årslejen efter § 79, stk. 4 i driftsbekendtgørelsen og/eller § 10, stk. 3 i almenlejeloven, jf. afsnit 3.4. Forelægges en sag som en budgettvist efter § 42 i almenboligloven eller som en tvist om kollektiv råderet efter § 37b i samme, jf. afsnit 3.7, bemyndiges administrationen tilsvarende til at behandle denne tvist

såfremt, lejeforhøjelsen er på mindre end 10 % af årslejen. Sagerne forelægges Økonomiudvalget til godkendelse i henhold til afsnit 3.4.0.

5. Administrationen bemyndiges til at gennemgå vedtægter eller vedtægtsændringer, jf. afsnit 3.5. Forekommer bestemmelser, der fraviger Normalvedtægten, forelægges vedtægterne Økonomiudvalget til vurdering, jf. afsnit 3.5.0

6. Administrationen bemyndiges til at udpege afdelingsbestyrelsesmedlemmer i ældreboliger efter indstilling på grundlag af almenboliglovens § 34, stk. 3, jf. afsnit 3.6. Sagerne forelægges Økonomiudvalget til godkendelse i henhold til afsnit 3.6.0.

7. Administrationen bemyndiges til at afgøre tvister om regnskab og budget mellem en boligorganisations bestyrelse og en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde forudsat, at lejestigningen ikke overstiger 10 % af årslejen og ikke rummer generelle eller principielle spørgsmål, jf. afsnit 3.7. Sagerne forelægges Økonomiudvalget til afgørelse i henhold til afsnit 3.7.0.

8. Administrationen bemyndiges til at afgøre klager inden for Tilsynets kompetence, som ikke indeholder principielle eller generelle spørgsmål, jf. afsnit 3.8. Sagerne forelægges Økonomiudvalget til afgørelse i henhold til afsnit 3.8.0.

3.1 Konvertering af lån

Lån optaget uden støtte af en afdeling under en boligorganisation kan efter ansøgning konverteres (omlægges) til et andet lån. Det kaldes en frivillig konvertering eller konvertering på låntagers initiativ og reguleres af bekendtgørelse nr. 253 af 11. april 2000, konverteringsbekendtgørelsen.

Til konvertering kræves kommunalbestyrelsens godkendelse af den nye lånoptagelse. Det fremgår af konverteringsbekendtgørelsens § 5, hvoraf også fremgår, at konvertering kun kan godkendes, såfremt

- 1) låneprovenuet ikke overstiger indfrielsesbeløbet på det indfrieede lån med tillæg af konverteringsomkostninger,
- 2) bruttoydelsen inkl. bidrag er lavere på det nye lån end på det indfrieede, og
- 3) løbetiden på det nye lån må ikke være kortere end restløbetiden på det indfrieede lån.

Boligorganisationen fremsender ved sit realkreditinstitut til kommunen et lånetilbud, der skal indeholde en omlægningsberegning, hvoraf långiver indestår for, at de ovennævnte tre betingelser er overholdt, samt indeholde en oplysning om, at § 5 i konverteringsbekendtgørelsen overholdes ved konverteringen. Efter

at have påset, at denne oplysning fremgår og er korrekt, bemyndiges administrationen til at godkende konverteringen.

Idet bruttoydelsen inkl. bidrag vil være lavere på det nye lån end på det indfrie, følger det af § 8 i konverteringsbekendtgørelsen, at denne reduktion kan anvendes til lejenedsættelse, hvilket sammen med godkendelsen meddeles boligorganisationen ved realkreditinstituttet.

Hvis der er ydet en kommunal garanti eller regaranti på det lån, som konverteres efter disse regler, ændres der ikke på (re)garantien, og der skal ikke underskrives en ny garantierklæring. Den allerede ydede (re)garanti overføres således på uændrede vilkår til det nye lån.

Er der stillet kommunal garanti eller regaranti for lån, der står efter det lån, der ønskes konverteret, og kan konverteringen godkendes, følger det af § 12, stk. 4 i konverteringsbekendtgørelsen, at kommunalbestyrelsen skal vedstå de meddelte garantier og regarantier. Det samme gør sig gældende i forhold til anmodning om at rykke kommunale lån for det nye lån.

Meddelelse af vedståelse og rykning gives sammen med godkendelsen boligorganisationen ved realkreditinstituttet.

Begrundelserne for bemyndigelse er, at der ikke vurderes at være økonomisk risiko i ansøgningerne, da der er tale om konvertering af lån, der medfører besparelser for boligorganisationerne; og der er tale om vedståelser af (re)garantier, som allerede tidligere er afgivet af kommunalbestyrelsen.

Derudover er der hensyn at tage til, at tilbuddet om lånekonvertering til den nye lavere rente kun gælder i en given periode, hvorfor sagsbehandlingstiden også spiller en rolle. Dertil kommer, at der reelt ikke kan ses en saglig grund til afslå en sådan ansøgning. Det bemærkes, at det ikke er Tilsynets opgave at rådgive om lånoptagelse og valg af låntype. Dette ansvar ligger hos boligorganisationens bestyrelse. Dog kan Tilsynet, hvis det bliver opmærksom på forholdet, påpege, at en rentetilpasningsordning, der løber over længere tid, fx mere end 2-3 år, bør vurderes nøje.

3.1.0 Politisk behandling

Såfremt der ansøges om konvertering af lån, hvor konvertering efter konverteringsbekendtgørelsen ikke kan godkendes, eller hvor konverteringsbekendtgørelsen ikke finder anvendelse, bemyndiges Økonomiudvalget til at tage stilling til sagen.

3.2 Godkendelse af lån uden kommunal garanti

I henhold til § 29 i almenboligloven skal kommunalbestyrelsen godkende enhver udstedelse af pantebreve i en ejendom tilhørende en almen boligorganisation. Det betyder, at en almen boligorganisation eller afdeling heraf ikke kan optage lån i afdelingens faste ejendom uden kommunalbestyrelsens godkendelse af lånoptagelsen. Dette gælder uanset formålet med lånoptagelsen forstået således, at lånoptagelsen altid forudsættes anvendt til et for den almene boligsektor sagligt formål. Der kan som udgangspunkt ikke optages lån uden egentlige formål, fx til dækning af underskud. Dette skyldes, at boligorganisationen i denne anledning forudsættes at gøre brug af Landsbyggefondens støtteordninger.

Boligorganisationen skal således forelægge anmodning om godkendelse af lånoptagelse for kommunalbestyrelsen i forlængelse af, at et afdelingsmøde eller boligorganisationens bestyrelse har godkendt igangsættelse af arbejder på afdelingens ejendom og besluttet finansieringen heraf. Det er boligorganisationens ansvar at sørge for indhentelse af kommunalbestyrelsens godkendelse. Med ansøgningen skal følge oplysning om lånet samt oplysninger om huslejestigninger. Der angives også tidspunkter for forventet byggestart og –slut samt tidspunkt for lejeforhøjelsens ikrafttræden.

I de sager, hvor der ikke ansøges om hel eller delvis kommunal garantistillelse for lånet, bemyndiges administrationen til at godkende lånoptagelsen. I forhold til sager med kommunal garanti ligger kompetencen til at påtage sig en sådan i Byrådet alternativt Økonomiudvalget, idet garantistillelse indebærer en økonomisk forpligtelse for kommunen.

3.2.0 Politisk behandling

Kommunalbestyrelsens ret til at godkende en lånoptagelse indebærer også en ret til at meddele afslag herpå. Et afslag skal opfylde de forvaltningsretlige regler herfor, blandt andet være sagligt begrundet. I alene to forhold vil en godkendelse ikke kunne meddeles:

- 1) hvis lånoptagelsen forudses at medføre tab for boligorganisationen eller en afdeling, herunder bringe samme i økonomiske vanskeligheder, og
- 2) hvis lånoptagelsen vedrører finansiering af forbedringsarbejder uden støtte til byggerier, hvor forbedringsarbejderne ligger under fire år efter byggeriets ibrugtagelse, jf. § 115, stk. 11 i almenboligloven.

Såfremt et af disse forhold af administrationen vurderes at foreligge, eller den endelige lånoptagelse ikke holder sig inden for rammerne af forhåndsgodkendelsen, bemyndiges Økonomiudvalget til at tage stilling til sagen.

3.3 Kritisk gennemgang af årsregnskaber uden kritiske bemærkninger mv.

Boligorganisationerne og de selvejende boliginstitutioner er alle forpligtede til at udarbejde et årsregnskab, lade det revidere og efterfølgende indsende det sammen med bestyrelsens årsberetning og revisionsprotokollatet inden seks måneder efter regnskabsårets afslutning til hjemsteds-/og beliggenhedskommunen, jf. § 74 i driftsbekendtgørelsen.

Efter § 116 i samme bekendtgørelse er det herefter kommunalbestyrelsens opgave at foretage en kritisk gennemgang af årsregnskabet. Dette indebærer ikke en godkendelse af regnskabet, men en gennemgang med henblik på at forholde sig til, om der forekommer forhold, der bør drøftes med boligorganisationen.

Den kritiske gennemgang omfatter dels en gennemgang af nøgletal trukket fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase og dels en gennemgang af bestyrelsens årsberetning og revisionsprotokollatet. Arten og omfanget af nøgletal kan som udgangspunkt findes i afsnit 2.7.1.1.1 i Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri. Nøgletallene sammenlignes med revisors bemærkninger og årsberetningen.

Således gennemgås revisionsprotokollatet med henblik på at undersøge for forbehold og kritiske bemærkninger fra boligorganisationens revisor.

Forbehold retter sig typisk mod den fortsatte drift af boligorganisationen eller en afdeling heraf. Tager revisor forbehold, bør kommunen som udgangspunkt reagere på regnskabet, idet der kan være risiko for, at den kommunale garanti helt eller delvist udløses.

Kritiske bemærkninger fremsættes i forbindelse med, at boligorganisationens revisor i sin beretning konstaterer, at gældende regler for det almene byggeri ikke er overholdt. Det er fx tilfældet, hvis underskud ikke afvikles over maksimalt ti år, henlæggelser ikke følger vedligeholdelsesplanen eller ved manglende vedligeholdelsesplaner mv.

Forekommer kritiske bemærkninger, kan kommunen ikke tage regnskabet til efterretning medmindre, bestyrelsen i årsberetningen har forholdt sig til bemærkningerne og taget initiativ til håndtering heraf. I modsat fald kan regnskabet ikke tages til efterretning, men må ledsages af et forbehold med bemærkninger til boligorganisationen om at rette op på forholdene.

Administrationen bemyndiges til at kvittere for og tage årsregnskabet til efterretning såfremt, boligorganisationens revisor hverken har udtrykt forbehold eller kritiske bemærkninger, og nøgletallene ikke har givet anledning til nærmere undersøgelser/bemærkninger, som revisor eller bestyrelse ikke har forholdt sig

til. Det samme gælder, hvis nøgletallene giver anledning til nærmere undersøgelse, og undersøgelserne ikke afdækker særlige udfordringer.

3.3.0 Politisk behandling

Såfremt boligorganisationens revisor har udtrykt forbehold eller kritiske bemærkninger, eller nøgletallene har givet anledning til nærmere undersøgelser/bemærkninger, som revisor eller bestyrelse ikke har forholdt sig til, men som afdækker særlige udfordringer, bemyndiges Økonomiudvalget til at tage stilling til årsregnskabet.

Tilsvarende gælder, såfremt der i en afdeling optræder lejetab uden dækning fra henlagte midler eller væsentlig lejeledighed, idet disse forhold kan være udtryk for en afdeling eller en boligorganisation i økonomiske vanskeligheder med risiko for hel eller delvis udløsning af den kommunale garanti til følge.

3.4 Godkendelse af lejeforhøjelse på mindre end 10 %

Efter driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4 og § 10, stk. 3 i almenlejeloven skal huslejeforhøjelser på årligt over 5 % af årslejen godkendes af kommunalbestyrelsen såfremt, stigningen skyldes rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder eller ekstraordinære renoveringsarbejder mv. på afdelingens faste ejendom.

Denne godkendelse omfatter således kun arbejder, som særligt er godkendt på et afdelingsmøde efter almenboliglovens §§ 37 og 37b om forbedringsarbejder og kollektiv råderet, og ikke de arbejder, som finansieres af henlæggelser (fra konto 401, jf. kontoplanen for almene boligafdelinger) eller arbejder, som udføres uplanlagt og finansieres af midler fra konto 115, jf. nævnte kontoplan.

Huslejeforhøjelser som følge af prisstigninger og skatter og afgifter skal som udgangspunkt ikke godkendes af kommunalbestyrelsen. Det samme gælder forhøjelser udløst af afvikling af underskud.

På grund af hensyn til proportionalitet mellem anvendelse af ressourcer til politisk behandling af sager om lejeforhøjelse og lejeforhøjelsernes størrelse bemyndiges administrationen til at godkende huslejeforhøjelser i en afdeling på mellem 5 og 10 % årligt.

Arbejder, som omtalt til modernisering, forbedring og renovering, og finansieringen heraf kan – som nævnt – ikke gennemføres uden afdelingsmødets godkendelse. Det betyder, at boligorganisationen ved ansøgningen om kommunal godkendelse af lejeforhøjelsen skal kunne dokumentere, at arbejdet og finansieringen heraf er godkendt på et afdelingsmøde. Da alle referater fra

afdelingsmøder skal være offentligt tilgængelige, vil de fleste opfylde dette krav ved at offentliggøre referatet på boligorganisationens eller afdelingens hjemmeside, og det vil i så fald være tilstrækkeligt at henvise til, hvor referatet kan findes. Anvendes andre metoder til at gøre referaterne offentligt tilgængelige, kan det være nødvendigt at fremsende en kopi. Med ansøgningen skal følge oplysning om lån med pant i afdelingens ejendom samt ved større lån oplysning om, at der er indhentet flere lånetilbud. Finansieres arbejdet af egne midler, oplyses dette.

Med ansøgningen om godkendelse af huslejeforhøjelse følger endvidere en beskrivelse af de arbejder, der ønskes finansieret over huslejen. Til bemyndigelsen hører således, at administrationen foretager en vurdering af arbejdernes karakter og godkender den valgte finansieringsform herfor. Til støtte for denne vurdering kan henvises til afsnit 2.2.7 i Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri. Fx betyder arbejder vurderet som ekstraordinær renovering, at der ved lånefinansiering af arbejdet kan kræves kommunal garantistillelse, jf. § 98 i almenboligloven, og såfremt en sådan kræves, skal sagen behandles af Byrådet.

Det skal bemærkes, at uanset en sag indbringes for kommunalbestyrelsen som en budgettvist efter § 42 i almenboligloven eller en tvist om kollektiv råderet efter § 37b i samme og dermed som udgangspunkt skal behandles af Byrådet, gælder bemyndigelsen også disse sager, hvis huslejeforhøjelsen er på mindre end 10 % i årlig leje, jf. nærmere herom i afsnit 3.7.

3.4.0 Politisk behandling

Ansøger boligorganisationen om huslejeforhøjelse på mere end 10 % i årlig leje eller ved ansøgninger om forhøjelser på mindre end 10 % i årsleje, hvor der samtidig indgår principielle forhold, bemyndiges Økonomiudvalget til at godkende huslejeforhøjelsen. Principielle forhold kunne være afgrænsning af arbejdernes karakter, fx problemer i forhold til lokalplanen.

3.5 Gennemgang af vedtægter eller vedtægtsændringer

I henhold til § 12, stk. 1 i almenboligloven skal en boligorganisation udarbejde et sæt vedtægter for sin virksomhed med det indhold, der også fremgår af stk. 1. Til brug herfor har transport- og boligministeren udarbejdet Normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene afdelinger, der fremgår af bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016 med senere ændringer, normalvedtægtsbekendtgørelsen.

En boligorganisations vedtægter skal overholde regler om boligorganisationen fastsat i almenboligloven eller i forskrifter fastsat i medfør heraf. Såfremt ikke andet er bestemt i en vedtægt, finder Normalvedtægten anvendelse.

Kommunalbestyrelsen har efter § 12, stk. 5 i almenboligloven og § 114 i driftsbekendtgørelsen til opgave at påse (undersøge), om en boligorganisations vedtægter overholder de ovenfor nævnte krav. Opgaven omfatter både nye vedtægter og ændringer i eksisterende vedtægter. Kommunalbestyrelsen skal ikke godkende, men gennemgå vedtægterne med henblik på at vurdere, om bestemmelserne er i overensstemmelse med gældende regler. Vurderes en bestemmelse ikke at være i overensstemmelse med gældende regler, er den ugyldig, og beslutninger truffet i medfør af bestemmelsen ligeså. Derfor må bestemmelsen ændres, hvilket er organisationsbestyrelsens ansvar.

Såfremt bestemmelserne i en boligorganisations vedtægter eller ændringerne heri holder sig inden for Normalvedtægten eller krav i almenboligloven, herunder regler udstedt i medfør heraf, bemyndiges administrationen til at vurdere vedtægterne/vedtægtsændringerne.

En udvidelse af beboernes medindflydelse vil som udgangspunkt være gyldigt, da beboernes rettigheder efter almenboligloven er minimumsrettigheder.

Forekommer vedtægterne/vedtægtsændringerne ikke ugyldige, meddeles boligorganisationen, at de nye vedtægter er taget til efterretning.

Når vurderingen af vedtægerne eller ændringer heri er tilendebragt, skal kommunen sikre offentliggørelse af de nye vedtægter. Det vil typisk kunne ske på boligorganisationens hjemmeside.

3.5.0 Politisk behandling

I den situation, at der i vedtægterne eller i vedtægtsændringerne optræder bestemmelser, der fraviger Normalvedtægten eller krav i almenboligloven, herunder regler udstedt i medfør heraf, bemyndiges Økonomiudvalget til at vurdere vedtægterne/vedtægtsændringerne.

Det kunne fx være tilfældet, hvor en boligorganisation ønsker særlige regler, der ikke er i overensstemmelse med almenboliglovgivningen.

3.6 Udpegning af afdelingsbestyrelsesmedlemmer til ældreboliger

I henhold til § 34, stk. 3 i almenboligloven kan kommunalbestyrelsen godkende, at der i afdelinger (i almene boligorganisationer), der udelukkende består af almene ældreboliger, hvor beboerne alle er plejekrævende eller svage, udpeges en afdelingsbestyrelse, såfremt det ikke har været muligt for et

afdelingsmøde at vælge en bestyrelse. En sådan udpegning af en afdelingsbestyrelse forudsætter normalt en indstilling fra administrationen for boligorganisationen.

Den udpegede bestyrelse kan bestå af beboere, pårørende eller andre, der kan varetage beboernes interesser.

Inden kommunalbestyrelsen kan udpege, skal der være indkaldt/afholdt afdelingsmøde, og beboerne skal her have haft mulighed for selv at vælge en bestyrelse. Herefter kan administrationen for boligorganisationen anmode kommunalbestyrelsen om at udpege en afdelingsbestyrelse. I den forbindelse forventes forretningsføreren at foreslå medlemmerne til afdelingsbestyrelsen og i sammenhæng hermed også forslag til suppleanter.

Der skal forsøges valgt en afdelingsbestyrelse hvert år for, at den af kommunalbestyrelsen udpegede afdelingsbestyrelse kan fortsætte. Uanset mandat til at fortsætte bør der sættes en grænse for, hvor længe den udpegede bestyrelse kan sidde før, der udpeges en ny. Det kunne være fire år, men beror på en konkret vurdering.

Henset til, at der sker indgriben i beboerdemokratiet ved udpegning af en afdelingsbestyrelse, vil anmodningen om udpegning som udgangspunkt skulle forelægges det politiske system til godkendelse. Administrationen bemyndiges imidlertid til at udpege afdelingsbestyrelsen såfremt, der er tale om genudpegninger – det vil sige, de samme personer udpeges for en ny vedtægtsbestemt periode på typisk to år (suppleanter et år).

3.6.0 Politisk behandling

Økonomiudvalget bemyndiges til at udpege afdelingsbestyrelsesmedlemmer når, der er tale om udskiftninger blandt de udpegede medlemmer og når, der skal udpeges en ny afdelingsbestyrelse samt når, der er tvivl om et eller flere medlemmers habilitet.

Økonomiudvalget fastsætter, hvor længe en (gen)udpeget afdelingsbestyrelse maksimalt kan fungere, og hvor længe en afdelingsbestyrelse kan fungere inden, genudpegning kan finde sted, jf. om perioderne lige ovenfor.

3.7 Afgørelse af tvister vedrørende regnskab, budget og kollektiv råderet

Efter § 42 i almenboligloven træffer kommunalbestyrelsen den endelige administrative afgørelse i tvister mellem på den ene side afdelingsbestyrelsen eller

afdelingsmødet og på den anden boligorganisationens bestyrelse. Tvisterne til afgørelse er om godkendelse af budgettet eller regnskabet for en afdeling.

Afviser en afdelingsbestyrelse eller afdelingsmøde at godkende et budget eller et regnskab uden eller efter dialog med boligorganisationens bestyrelse, indsender boligorganisationen budgettet eller regnskabet til godkendelse (afgørelse) hos kommunalbestyrelsen.

Er der tale om en budgettvist, skal referatet fra afdelingsmødet, der afviste budgettet, medsendes ved oversendelse af tvisten til kommunen, hvis det ikke i forvejen offentliggøres på boligorganisationens eller afdelingens hjemmeside. Tilsvarende gælder i forhold til en regnskabstvist, hvis det er afdelingsmødet, der har afvist regnskabet.

Da der er tale om en forvaltningsretlig afgørelse, skal forvaltningslovens krav om partshøring, udtalelsesret, begrundelse mv. overholdes. Derfor partshøres begge parter efter behov og indtil, sagen findes tilstrækkeligt oplyst til, at en afgørelse kan træffes. Der er også i sagsbehandlingen mulighed for at rekvirere oplysninger/dokumenter, der skønnes nødvendige for sagens afgørelse.

Hvis det er afdelingsmødet, der har afvist et budget eller regnskab mod afdelingsbestyrelsens anbefaling, vil afdelingsbestyrelsen optræde som partsrepræsentant for afdelingsmødet.

Når sagen er klar til afgørelse, forelægges den for Byrådet medmindre, administrationen eller Økonomiudvalget er bemyndiget til at træffe afgørelsen.

Afgørelse af budget- og regnskabstvister kan være præget af helt konkrete indsigelser, som vurderes konkret i den enkelte sag. Det er væsentligt at få efterprøvet de indsigelser, der fremkommer og herunder sikre, at den budget- og regnskabsansvarlige organisationsbestyrelse har behandlet sagen.

Hvis afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet ønsker godkendt fx et andet budget, bør der fremlægges konkrete forslag til ændringer af det budget, som er udarbejdet af administrationen for boligorganisationen. En kommunal godkendelse indebærer, at kommunen forholder sig til, om der kan opretholdes en balanceleje.

Kommunen træffer afgørelse om godkendelse af budgettet eller regnskabet. Kommunen træffer ikke beslutning om ansvaret for administrationen eller lignende. Det betyder, at kommunen ikke kan tage stilling til, om der fx er et ansvar forbundet med boligorganisationens budgettering. Et erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler indebærer, at der har været udvist en ansvarspådragende adfærd, og dette forhold afgøres af domstolene. Kommunen kan

således ikke beslutte, at en budget- eller regnskabsudgift, som uden tvivl hører til på kontoplanen for en afdeling i drift, skal betales af dispositionsfonden.

I øvrigt kan der hentes inspiration til vurderingen af tvister om budgetter og regnskaber i afsnit 2.8.6 i Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri, hvor eksempler på den kommunale håndtering heraf fremgår.

Administrationen bemyndiges til at afgøre tvister om budget mellem en boligorganisations bestyrelse og en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde såfremt, den lejeforhøjelse, der indgår i budgettet, ikke er på mere end 10 % af årslejen og ikke rummer generelle eller principielle spørgsmål, sml. afsnit 3.4.

Administrationen bemyndiges også til at afgøre tvister om regnskab mellem en boligorganisations bestyrelse og en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde såfremt, tvisten ikke rummer generelle eller principielle spørgsmål.

Ved regnskabstvister er der tale om manglende godkendelse af reviderede regnskaber. Det betyder, at det aflagte regnskab kun kan ændres, hvis der klart er oplagte fejl i regnskabsaflæggelsen. Dette forekommer sjældent i praksis, og derfor vil de forhold, som kommunen vil kunne påpege højst kunne medføre en korrektion i et kommende regnskab. Disse regnskabstvister vil således ofte blive løst ved kommunal godkendelse af regnskabet uden, at der derved ændres i regnskabet.

Det er også sager, hvor der direkte eller indirekte rejses problemstillinger i forhold til ledelsen af boligorganisationen eller håndteringen af beboerdemokratiet, eller hvor der vurderes forhold af tværgående karakter mellem afdelingerne i boligorganisationen. I sager med samarbejdsproblemer vil der ofte være behov for politiske tilkendegivelser. Hvis der ikke kan redegøres for, at problemet kan løses, kan der være behov for en politisk behandling af sådanne sager.

Ovenstående gælder også tvister mellem et afdelingsmøde og en boligorganisationsbestyrelse om mødets beslutning om kollektiv råderet, jf. almenboliglovens § 37b.

3.7.0 Politisk behandling

Økonomiudvalget bemyndiges til at afgøre tvister om budget mellem en boligorganisations bestyrelse og en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde såfremt, lejestigningen i årets budget udgør mere end 10 % eller rummer generelle eller principielle spørgsmål, jf. lige ovenfor.

For regnskabstvister bemyndiges Økonomiudvalget til at afgøre disse forudsat, administrationen vurderer, sagen indeholder generelle eller principielle spørgsmål, jf. lige ovenfor.

Tilsvarende gælder tvister om kollektiv råderet.

3.8 Behandling af klager inden for Tilsynets område

Som tilsynsmyndighed er kommunen ikke per se klagemyndighed i forhold til alle aspekter i almenboligloven og almenlejeloven. I en række tilfælde kan klager fra beboere og andre med retlig interesse i sagen henvises til at indbringe deres sag for Beboerklagenævnet eller Boligretten. I sager, som vedrører lejerforholdet, det vil sige forholdet mellem lejer og udlejer, kan sagen af parterne fx indbringes for Beboerklagenævnet.

Kommunens funktion som klagemyndighed indtræder først, hvis klagefristen til Beboerklagenævnet er overskredet eller, hvis der er tale om overordnede tilsynsaspekter.

Sager vedrørende lejens størrelse, lejens sammensætning eller huslejefordelingen ligger uden for Beboerklagenævnets kompetence. De fleste af sagerne vedrørende lejen vil kommunen modtage som budgettvistsager (efter almenboliglovens § 42), men det vil også være muligt for en enkelt lejer at indbringe en sag for det kommunale tilsyn.

Når en klage vurderes at falde inden for Tilsynets kompetence, følges forretningsgangen som beskrevet i afsnit 3.7, da der er tale om en forvaltningsretlig afgørelse, hvor kompetencen til at træffe den endelige administrative afgørelse i sagen som udgangspunkt ligger i Byrådet.

Imidlertid bemyndiges administrationen såvel til at afvise/viderehenvise sagen, hvis den vurderes at falde uden for Tilsynets kompetence, som til at afgøre den såfremt, den ikke rummer generelle eller principielle spørgsmål.

Sidstnævnte er fx forhold i sager, hvor der direkte eller indirekte rejses problemstillinger i forhold til ledelsen af boligorganisationen eller håndteringen af beboerdemokratiet, eller hvor der vurderes forhold af tværgående karakter mellem beboerne i afdelingen eller i boligorganisationen. I sager med samarbejdsproblemer vil der ofte være behov for politiske tilkendegivelser. Hvis der ikke kan redegøres for, at problemet kan løses, kan der være behov for en politisk behandling af sådanne sager.

3.8.0 Politisk behandling

Økonomiudvalget bemyndiges til at afgøre klager, der vurderes at falde inden for Tilsynets kompetence og, som rummer generelle eller principielle spørgsmål, jf. lige ovenfor.

4 Opfølgning og revision

Administrationsgrundlaget afrapporteres og opdateres som udgangspunkt hvert fjerde år.

Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer i administrationsgrundlaget i forbindelse med afrapporteringen uden, at disse ændringer skal forelægges Byrådet. Ved redaktionel ændring forstås en opdatering, ændring eller tilføjelse, der hverken ændrer på den hidtidige praksis eller på kompetencefordelingen mellem det politiske og det administrative niveau.

Bilag 1

Oversigt over boligorganisationer, boligafdelinger og boliger med hjemsted og/eller beliggende i Sorø Kommune:

Nedenfor vises de boligorganisationer og boliginstitutioner, som efter Landsbyggefondens data findes i Sorø Kommune (kilde: Landsbyggefonden marts 2020). Der er tale om almene boliger.

På listen er ikke medtaget friplejeboliger, idet disse omfattes af en anden lovgivning.

Boligorganisationer med hjemsted i Sorø Kommune

Sorø Boligselskab

Afdelingsoversigt for 0026 – Sorø Boligselskab

Boliger i drift

Afdelingsnavn	Familie antal	boliger m2	Ungdoms antal	boliger m2	Ældre antal	boliger m2	Boliger total	Boliger Total m ²
001 – 4, Frederiksberg gl. afdeling	58	4.018	0	0	0	0	58	4.018
002 – 2, Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang	128	7.865	0	0	36	2.021	164	9.886
003 – 3, Asser Riigsvej/Molbechs Allé	17	1.126	0	0	0	0	17	1.126
005 – 5, Møllevænget	35	2.765	0	0	0	0	35	2.765
006 – 6, Sorø gl. afdeling	76	5.650	0	0	0	0	76	5.650
007 – 7, Østervang	60	4.684	0	0	0	0	60	4.684
008 – 8, Gårdhavehusene	19	2.248	0	0	0	0	19	2.248
009 – 9, Smedeparken	91	6.025	0	0	0	0	91	6.025
010 – 10, Elmelunden	54	5.064	0	0	0	0	54	5.064
011 – 11, Falkevænget/Glentevænget	46	3.648	0	0	0	0	46	3.648
012 – 12, Søndergade	23	1.900	0	0	0	0	23	1.900
013 – 13, Stillevang	24	1.907	0	0	0	0	24	1.907
016 – 16, Rylevænget	59	4.767	10	296	0	0	69	5.063
017 – 17, Anemonehaven	14	1.056	0	0	0	0	14	1.056
018 – 18, Tømmerparken	32	2.638	10	372	0	0	42	3.010
021 – 14, Thyrasvej	33	2.459	0	0	0	0	33	2.459
022 – 15, Filippavej	23	1.756	0	0	0	0	23	1.756
023 – 23, Trianglen (Seniorbofællesskab)	20	1.671	0	0	0	0	20	1.671
027 – 1, Midtbyen	105	8.733	0	0	3	179	108	8.912
029 – 29, Udsigten	36	3.453	0	0	0	0	36	3.453
030 – 21, Rosenhaven	0	0	0	0	35	2.288	35	2.288
033 – 33, Stenkistebuen	24	2.386	0	0	0	0	24	2.386

034 – 22, Aldersly/Vedels- gade/Søtvænget	0	0	0	0	62	3.982	62	3.982
036 – 24, Frederiksbergvej	54	4.153	0	0	0	0	54	4.153
037 – 25, Grønnebakken	40	3.676	0	0	0	0	40	3.676
038 – 26, Grønnebakken /Bofæl- lesskab	0	0	0	0	12	792	12	792
039 – 27, Tulipanhaven	0	0	0	0	30	2.291	30	2.291
040 – 28, Dagmarsvej	19	1.860	0	0	0	0	19	1.860
041 – 30, Liselund	32	3.182	0	0	0	0	32	3.182
042 – 31, Brommeparken	0	0	0	0	16	1.276	16	1.276
043 – 32, Elmebjergvej	0	0	0	0	0	0	0	0

Boligforeningen Dianalund – fra 1. januar 2020 en del af Vest- sjællands Almene Boligselskab

Afdelingsoversigt for 0742 – Boligforeningen Dianalund

Boliger i drift

Afdelings- navn	Fami- lieboli- ger To- tal An- tal	Familie- boliger Total m ²	Ungdoms- boliger Total An- tal	Ung- domsbo- liger To- tal m ²	Ældre- boliger Total Antal	Ældre- boliger Total m ²	Boli- ger Total	Boliger Total m ²
001 1	60	4.100	0	0	0	0	60	4.100
002 2	64	4.393	0	0	0	0	64	4.393
003 3	30	1.487	0	0	0	0	30	1.487
004 4	42	3.341	0	0	0	0	42	3.341
005 5	24	2.352	0	0	0	0	24	2.352
006 6	36	2.283	0	0	0	0	36	2.283
007 7	28	1.757	0	0	0	0	28	1.757
008 8	13	816	0	0	0	0	13	816
009 9	11	702	0	0	0	0	11	702
011 11	16	1.067	0	0	0	0	16	1.067
012 12	20	1.423	0	0	0	0	20	1.423
013 13,	0	0	0	0	0	0	0	0
Fælleshu- set								
014 14	40	3.149	0	0	0	0	40	3.149
015 15,	0	0	0	0	26	1.795	26	1.795
Bendtsens Gård								
016 16,	42	3.134	0	0	0	0	42	3.134
Falke- gårdsvej								
1A-15B								
017 17,	0	0	0	0	22	1.734	22	1.734
Ventemøl- leparken								
019 19,	0	0	0	0	0	0	0	0
Varmecen- tral								

[020 20,](#) 0 0 0 0 0 0 0 0
[Doktorha-](#)
[ven](#)

Boligselskabet Ankerhus – under likvidation

Afdelingsoversigt for 1002 – Boligselskabet Ankerhus

Boliger i drift

	Tæt/Lav Total	Tæt/Lav Total m ²	Etage Total	Etage Total m ²	Blan- det To- tal	Blandet Total m ²	Boli- ger Total	Boliger Total m ²
Familie- boliger	0	0	22	2.230	0	0	22	2.230
Ung- domsbo- liger	70	1.865	0	0	0	0	70	1.865
Boliger Total	70	1.865	22	2.230	0	0	92	4.095

- Afdelingerne 003 og 004 er overdraget Sorø Boligselskab pr. 1. januar 2016 og optaget i dettes afdeling 001 Midtbyen, hvorfor Landsbyggefondens tal ikke stemmer.

Boligorganisationer med afdelinger i Sorø Kommune

Lejerbo -0196

Afdeling	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
435-0, Møllegårdsparken	35	0	0

Vestsjællands Almene Boligselskab - 0553

Afdeling	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
30, Stenlille 1/Risagervej	12	0	0
37, Stenlille 2/Syrenvej	14	0	0
52, Stenlille 3/Fuglevænget	33	0	0
69, Stenlille 4/Skovglimt/Kirkevej	0	0	20
76, Nyrup 1/Marielunden	15	0	0
88, Vedde 1/Bakketorvet/Søvang	14	4	0
95, Stenlille 5/Æblehaven	20	6	0
102, Stenlille 6/Sneppevej	0	0	47

[62, Nyrup 2/Solvænget](#)

0

0

5

Boligselskabet Munkesøparken

Boligselskabet Munkesøparken

Afd. 3503 - Vest (to boliger - Frederiksbergvej 55 og Søvang 3, begge Sorø)

Selvejende ældreboliginstitutioner

Sorø Kommune – 340

[6090](#) Røde Kors Hjemmet, Sorø Kommune

[6118](#) Røde Kors Husene

- Herudover er der Røde Kors Plejeboliger – en selvejende ældreboliginstitution opført efter en tidligere boligbyggerilov og dermed pt. ikke fremgår af Landsbyggefondens database.