

## Vejledning om drift af almene boliger m.v.

### Uddrag

#### Afsnit 4

##### Boligorganisationens bestyrelse

I det følgende omtales de grundlæggende regler om boligorganisationens bestyrelse, dennes valg og sammensætning samt reglerne om interessekonflikter og inhabilitet. Opmærksomheden henledes på, at det er bestyrelsens opgave til stadighed at sikre, at bestyrelsens medlemmer er bekendt med deres rettigheder og pligter. I praksis vil boligorganisationen således kunne udlevere et særtryk af [afsnit 4.1. - 4.6](#) til nye bestyrelsesmedlemmer.

##### 4.1. Bestyrelsen

Den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelingers forhold skal ifølge bekendtgørelsens [§ 12](#) varetages af bestyrelsen. Bestyrelsen træffer bestemmelse om varetagelsen af den daglige administration.

Bestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationens dispositioner, og skal herunder sørge for, at boligorganisationens virksomhed tilrettelægges, ledes og udøves forsvarligt og i overensstemmelse med lov om almene boliger m.v., regler fastsat i medfør af loven samt boligorganisationens vedtægter. Bestyrelsen skal herunder sikre, at boligorganisationens aktiviteter er i overensstemmelse med reglerne om de almene boligorganisationers formål.

Bestyrelsen er bl.a. ansvarlig for:

- Budgetlægning.
- Regnskabsaflæggelse.
- Lejefastsættelse.
- Udlejning.

Herudover kan den øverste myndighed have uddelegeret en række nærmere angivne beslutninger til boligorganisationens bestyrelse. Det drejer sig om følgende områder:

- Endelig godkendelse af afdelingernes regnskaber.
- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- Grundkøb til brug for etablering af nyt boligbyggeri.
- Iværksættelse af nyt boligbyggeri.

Den øverste myndighed kan dog til enhver tid beslutte at trække delegationen tilbage således, at den øverste myndighed på ny har kompetencen på de pågældende områder.

Det er bestyrelsens opgave at forestå den praktiske gennemførelse af den administrations- og byggepolitik, som boligorganisationens øverste myndighed fastlægger.

Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen skal herudover påse, at driften foregår efter rationelle administrationsmetoder, og at forvaltningsudgifterne holdes på det lavest mulige niveau. Ved forvaltningen skal beboernes interesser tilgodeses, og boligorganisationens og afdelingernes anliggender skal varetages bedst muligt. Der henvises i denne forbindelse til lovens [§ 7](#)

Bestyrelsen er ansvarlig for, at boligorganisationen tilrettelægger sin byggevirksomhed i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastlagt af boligorganisationens øverste myndighed, og at boligorganisationens byggeri søges gennemført efter rationelle byggemetoder og til den lavest mulige pris. Endvidere er det

bestyrelsens ansvar, at byggeriet søges udformet tilfredsstillende i planmæssig, arkitektonisk, økologisk og teknisk henseende, og at der stilles fornødne krav om kvalitetssikring, jf. lovens [§ 108](#)

Bestyrelsen har således ansvaret for, at der opbygges en velfungerende administrativ organisation i boligorganisationen. Bestyrelsen kan som led heri ansætte en forretningsfører, som står for den daglige ledelse af boligorganisationen. Bestyrelsen skal sikre sig, at aftaler om forretningsførelse indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler. Opmærksomheden henledes endvidere på, at de indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige. Der henvises i denne forbindelse til [§ 12](#) stk. 3, i bekendtgørelsen.

Bestyrelsen bør sikre sig - eventuelt ved udtrykkelige bestemmelser herom i de nævnte aftaler - at den til stadighed er i besiddelse af de oplysninger, der er nødvendige for, at den kan udøve sit hverv. Det skal understreges, at bestyrelsen altid skal være informeret om dispositioner, der enten er af usædvanlig art eller i øvrigt er af stor betydning for boligorganisationen. Bestyrelsen bør herunder løbende vurdere den økonomiske udvikling i boligorganisationen og dennes afdelinger.

Bestyrelsen skal på hvert bestyrelsesmøde nøje gennemgå revisionsprotokollen, som boligorganisationens revisor udarbejder. Enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer, jf. bekendtgørelsens [§ 93](#) stk. 5. Hvis revisor har peget på væsentlige problemer i revisionsprotokollen, har bestyrelsen pligt til at gribe ind med henblik på en løsning af disse.

Herudover har bestyrelsen en særlig forpligtelse til at sikre rammerne for et aktivt beboerdemokrati i boligorganisationens afdelinger. Bestyrelsens opgaver i forbindelse med etablering af afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser er nærmere omtalt i [afsnit 5](#)

Bestyrelsen kan ikke træffe **beslutninger** på områder, hvor kompetencen er henlagt til beboerne i afdelingerne. Beboerne har her beslutningsretten, såfremt de holder afdelingsmøder og vælger en afdelingsbestyrelse. Derimod er det ledelsens opgave at **gennemføre** de beslutninger, som beboerne træffer. Det skal understreges, at det er bestyrelsen, der har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar også for de beslutninger, som træffes på afdelingsplan.

Bestyrelsen og forretningsføreren er således forpligtet til at gribe ind, hvis en beslutning strider mod gældende bestemmelser, herunder bestemmelser i boligorganisationens egne vedtægter. Derimod kan bestyrelsen ikke nægte at udføre en beslutning, blot fordi den finder, at denne er uhensigtsmæssig. I disse situationer må bestyrelsen søge eventuelle problemer løst ved forhandling med beboerne i den pågældende afdeling. Om bestyrelsens ansvar og kompetence i forhold til beboerdemokratiet i afdelingerne henvises i øvrigt til [afsnit 5.4](#)

Bestyrelsen kan pådrage sig erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsregler, hvis boligorganisationen eller dens afdelinger har lidt tab som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelighed fra bestyrelsens side.

Alle bestyrelsesmedlemmer hæfter for bestyrelsens dispositioner. Også bestyrelsesmedlemmer, som har været imod en beslutning, kan ifalde et ansvar, hvis ikke de kan dokumentere, at de har taget udtrykkeligt forbehold. Sådanne forbehold bør i givet fald tydeligt fremgå af det skriftlige referat fra det eller de pågældende bestyrelsesmøder.

Tilsvarende gælder for forretningsføreren. For at sikre boligorganisationen mod tab som følge af fejl ved forretningsførelsen, kan bestyrelsen beslutte, at der skal tegnes en ansvarsforsikring. Kommunalbestyrelsen vil i tilfælde af tab kunne forlange, at boligorganisationen rejser erstatningskrav over for de pågældende.

Et område, der med mellemrum har givet anledning til problemer er bestyrelsesmedlemmers deltagelse i studierejser, udenlandske kongresser eller boligkonferencer og lign.

Som omtalt har bestyrelsen ansvaret for at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og afdelingerne. Hvis boligorganisationens bestyrelser afholder udgifter til ovennævnte aktiviteter, som efter boligorganisationens forhold ikke er formålstjenlige eller fagligt relevante kan bestyrelsesmedlemmerne pådrage sig et erstatningsansvar.

Bestyrelsen bør navnlig være opmærksom på følgende forhold i forbindelse med studierejser, udenlandske kongresser eller boligkonferencer og lign:

- Aktiviteten skal falde indenfor boligorganisationens formål og naturlige virksomhedsområde.
- Udgifterne må - da de er en del af forvaltningsudgifterne - holdes på det lavest mulige niveau.
- Hvis der deltager personer, som ikke er bestyrelsesmedlemmer eller ansatte i boligorganisationen, skal disse selv afholde deres andel af udgifterne efter en dokumenteret opgørelse.
- Hvis bestyrelsesmedlemmer deltager i rejser eller særlige arrangementer efter indbydelse fra rådgivere, entreprenører, leverandører m.fl., bør udgifterne hertil betales af boligorganisationen og ikke af disse samarbejdsparter.
- Hvis studierejser m.v. kombineres med ferie, må udgifter hertil afholdes af deltagerne selv ligeledes på baggrund af en dokumenteret opgørelse.

#### **4.2. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Der gælder i vid udstrækning ensartede regler for valg af bestyrelsesmedlemmer i de 3 typer boligorganisationer.

##### **4.2.1. Beboervalgte medlemmer**

Den øverste myndighed i den almene boligorganisation vælger alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer, jf. lovens [§ 33](#) stk. 1.

Beboerne har således en ubetinget ret til at udgøre flertallet af bestyrelsen. Denne ret kan ikke begrænses ved bestemmelser i boligorganisationens vedtægter eller på anden måde.

Et bestyrelsesmedlem behøver ikke nødvendigvis at være medlem af en afdelingsbestyrelse eller af repræsentantskabet, men kan vælges blandt samtlige lejere, disses ægtefæller, registrerede partnere eller hermed ligestillede personer.

Der er dog på et enkelt punkt en undtagelse til reglen om beboerflertal i bestyrelsen:

Hvor en almen boligorganisation udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationens bestyrelse udpeges af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser. Reglen fremgår af lovens [§ 33](#) stk. 4.

Hvis det navnlig i små boligorganisationer rent undtagelsesvist ikke er muligt at vælge beboere til boligorganisationens bestyrelse, består bestyrelsen alene af de øvrige eksterne medlemmer, indtil det (igen) bliver muligt at vælge repræsentanter for beboerne. Det er derfor vigtigt, at man i forbindelse med sammensætningen af bestyrelsen er opmærksom på, at denne situation kan opstå, jf. nedenfor.

##### **4.2.2. Andre medlemmer af bestyrelsen**

Boligorganisationens øverste myndighed kan via bestemmelser i boligorganisationens vedtægter beslutte, at andre end beboerne har ret til at udpege repræsentanter til boligorganisationens bestyrelse, jf. lovens [§ 33](#) stk. 1. Det skal understreges, at beboerne fortsat har krav på at udgøre flertallet af bestyrelsen, også selvom der tillægges andre ret til at være repræsenteret i bestyrelsen.

Der kan f.eks. være tale om repræsentanter for en interesseorganisation eller en forretningsførerorganisation. Men også personer med sagkundskab inden for bygge- og boligområdet, f.eks. en arkitekt eller advokat, vil kunne sidde i bestyrelsen, såfremt repræsentantskabet beslutter dette.

Hvis den øverste myndighed træffer beslutning herom, kan kommunalbestyrelsen udpege et eller flere medlemmer til en almen boligorganisations bestyrelse, jf. lovens [§ 13](#) stk. 1.

Et medlem af kommunalbestyrelsen kan endvidere være medlem af bestyrelsen, hvis den pågældende som lejer er valgt af beboerrepræsentanterne i den øverste myndighed eller vedtægterne åbner mulighed herfor, jf. lovens [§ 13](#) stk. 2.

Der er imidlertid ifølge lovens [§ 14](#) forbud mod, at følgende enten vælges eller udpeges som medlem af bestyrelsen:

1. Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
2. Rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren for den magistratsafdeling, hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
3. Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
4. Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Baggrunden for forbudet er, at netop denne personkreds i en række sager, der vedrører den almene boligorganisation, vil være inhabile.

Er tilsynet med opførelse og drift af almene boliger henlagt under forskellige udvalg, er det alene formanden for det udvalg, hvorunder tilsynet med driften er henlagt, der ikke kan vælges/udpeges som medlem af boligorganisationens bestyrelse.

Det forhold, at kommunalbestyrelsen har udpeget et eller flere medlemmer af bestyrelsen i en boligorganisation, fritager ikke kommunalbestyrelsen for dens tilsynsforpligtelse.

Tværtimod vil kommunens repræsentation i boligorganisationens bestyrelse kunne styrke tilsynet derved, at kommunen på et meget tidligt tidspunkt vil kunne få informationer om eventuelle problemer, ligesom den herigennem vil få en fremskudt position med henblik på udbygningsplaner og løsning af boligsociale opgaver.

Det skal samtidig understreges, at det eller de medlemmer, der er udpeget af kommunalbestyrelsen, er almindelige medlemmer af bestyrelsen. De af kommunalbestyrelsen udpegede medlemmer har imidlertid en dobbeltrolle. De skal således på en gang både varetage offentlige interesser og boligorganisationens interesser. Selvom disse bestyrelsesmedlemmer indtager denne særlige stilling i bestyrelsen, har de helt de samme pligter og rettigheder som de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Det skal omvendt fremhæves, at det forhold, at der er udpeget repræsentanter for kommunalbestyrelsen, ikke har konsekvenser for de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Disse medlemmer har derfor samme rettigheder og samme ansvar, som i bestyrelser uden kommunal repræsentation.

Hvis boligorganisationen vil sikre de ansatte en egentlig ret til medarbejderrepræsentation, kan der indsættes en udtrykkelig bestemmelse herom i boligorganisationens vedtægter. Ligeledes kan der omvendt i vedtægterne indsættes en bestemmelse om, at de ansatte **ikke** er valgbare til boligorganisationens bestyrelse og/eller afdelingsbestyrelserne.

Garanterne har ret til gennem en garantforsamling at vælge et eller flere medlemmer til bestyrelsen i en almen boligorganisation med indbetalt garantikapital (garantiorganisation), jf. lovens [§ 33](#) stk. 1.

Om garanternes stilling i disse boligorganisationer skal i øvrigt bemærkes følgende:

Overdragelse og pantsætning af garantibeviser skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. [§ 8](#) stk. 3, i bekendtgørelsen.

Garantforsamlingen træffer beslutning om udbetaling af udbytte til garanterne. Et års udbytte må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse overstige 5 pct. af garantikapitalen. Hvis der i tidligere år er udbetalt mindre end 5 pct. i udbytte, kan det mindre udbetalte dog tillægges uden særlig godkendelse af kommunalbestyrelsen. Det er en forudsætning for udbetaling af udbytte, at boligorganisationens arbejdskapital er positiv efter at udbetaling er sket.

En beslutning om udbetaling af udbytte skal godkendes af repræsentantskabet i kraft af, at dette godkender boligorganisationens regnskaber, jf. [afsnit 3.3](#)

Endelig fremgår det af lovens [§ 194](#) at enhver garant inden den 1. januar år 2000 kan forlange, at boligorganisationen overtager den pågældendes garantibeviser til disses værdi. Denne ret til at kræve garantibeviser indløst består, uanset om der inden dette tidspunkt træffes beslutning om likvidation af boligorganisationen. I de sager som hidtil har været om overdragelse af garantibeviser, er dette som nævnt typisk sket til kurs pari.

En bestyrelse skal bestå af et ulige antal medlemmer (mindst 3), jf. lovens [§ 33](#) stk. 2, og bekendtgørelsens [§ 11](#) stk. 1. Der er ingen generel overgrænse for antallet af bestyrelsesmedlemmer. Antallet må afhænge af boligorganisationens størrelse og de arbejdsopgaver, som bestyrelsen skal varetage samt tillige af de interesser, som ønskes repræsenteret. Hensynet til en hensigtsmæssig og rationel tilrettelæggelse af den overordnede ledelse af boligorganisationens anliggender taler dog for, at antallet af bestyrelsesmedlemmer holdes inden for rimelige grænser.

Medlemmer af en almen boligorganisations bestyrelse vælges for højst 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan dog til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

For kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer gælder dog reglerne i lov om kommunernes styrelse.

Boligorganisationens øverste myndighed træffer på et ordinært møde beslutning om, hvorvidt den øverste myndighed eller bestyrelsen vælger formand og /eller næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen, jf. [§ 11](#) stk. 2, i bekendtgørelsen.

### **4.3. Vederlag til boligorganisationens bestyrelse**

I henhold til bekendtgørelsens [§ 13](#) stk. 1, kan bestyrelsen tillægges et beskedent vederlag for dens arbejde. Vederlaget må ikke overstige 41,20 kr. pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og 24,72 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder.

Bestyrelsen kan dog hvert år træffe beslutning om, at disse beløb reguleres i overensstemmelse med Danmarks Statistiks timelønsindeks for industriens arbejdere med indekset for februar måned 1995 som basis (opreguleret med lønudviklingen februar 1995 - februar 1996 er de tilsvarende beløb henholdsvis 42,93 kr. pr. lejemålsenhed og 25,76 kr. pr. lejemålsenhed).

Såfremt kommunalbestyrelsen godkender det, kan der tillægges bestyrelsen et større vederlag, der dog ikke må overstige det dobbelte af det ovenfor beregnede vederlag, jf. bekendtgørelsens [§ 13](#) stk. 2. Der skal dog være ganske særlige grunde til, at kommunalbestyrelsen godkender det forhøjede vederlag.

De omtalte beløbsgrænser gælder ikke for vederlag til bestyrelsen i en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab. Ifølge bekendtgørelsens [§ 13](#) stk. 3, gælder for disse boligorganisationer, at bestyrelsesvederlaget skal holdes på et rimeligt niveau. Vederlaget skal godkendes af bestyrelsen. Ved godkendelsen af vederlagets størrelse kan lægges vægt på antallet af administrerede datterorganisationer, antallet og størrelsen af disses afdelinger samt det med bestyrelseshvervet forbundne arbejde. Herudover skal sikres, at de samlede administrationsudgifter for datterorganisationer ikke overstiger, hvad der kan anses for rimeligt.

### **4.4. Interessekonflikter og inhabilitet**

I lovens [§ 17](#) er indeholdt bestemmelser om interessekonflikter og inhabilitet, herunder om indberetningspligt og kommunalbestyrelsens eventuelle godkendelse af aftaler.

Bestemmelserne omfatter medlemmer af boligorganisationens bestyrelse, en afdelingsbestyrelse, boligorganisationens forretningsfører samt funktionærer og andre ansatte.

#### **4.4.1. Indberetningspligt**

Hvis de ovennævnte personer leder, deltager i ledelsen af eller blot har en økonomisk tilknytning til byggevirksomhed udenfor boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen, jf. lovens [§ 17](#) stk. 1. Det er bestyrelsens pligt at påse, at indberetning til kommunalbestyrelsen sker i tilfælde, hvor det er påkrævet.

Indberetningspligten omfatter foruden lederen af byggevirksomhed og personer, der har en nær økonomisk interesse i virksomheden, også personer, der deltager i ledelsen. Der kan ligeledes være risiko for interessekollision, hvis de omfattede personer sidder i bestyrelsen eller har en økonomisk interesse i boligorganisationen. Indberetningspligten omfatter altså ikke kun personer, der deltager i den daglige drift.

Om den pågældende deltager i ledelsen vil formentlig sjældent give anledning til tvivl. Således må ikke blot direktører og overordnede funktionærer, men i almindelighed også f.eks. medlemmer af bestyrelse eller repræsentantskab anses som omfattet af bestemmelsen.

Indberetning skal ske, uanset om der efter bestyrelsens skøn er risiko for interessekonflikt.

Kommunalbestyrelsen kan straks eller senere nedlægge forbud imod, at forholdet fortsættes. Virkningen af et forbud er, at den pågældende må vælge imellem at ophøre med den virksomhed, der omfattes af forbuddet eller at træde tilbage fra sit hverv i boligorganisationen.

#### **4.4.2. Godkendelse af aftaler**

Hvis medlemmer af boligorganisationens bestyrelse, afdelingsbestyrelsen, forretningsføreren eller en funktionær, disses nære slægtninge eller andre nærtstående deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær tilknytning til et selskab, en forening eller en anden privat juridisk person med interesser i tilknytning til den almene boligorganisation og dennes afdelinger, skal boligorganisationens aftaler med disse selskaber m.v. i visse retsforhold godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kravet om godkendelse giver kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere enhver mulig interessekonflikt.

Ved nære slægtninge forstås ægtefæller, registrerede partnere, beslægtede eller besvogrede i opeller nedstikkende linie (forældre, svigerforældre, børn, svigerbørn og børnebørn) eller i sidelinien så nær som søskendebarn (tanter, onkler, niecer og nevøer), jf. lovens [§ 17](#) stk. 3.

Ved andre nærtstående forstås faste samlever, disses børn, plejebørn og lignende.

En nær tilknytning til en juridisk person vil ikke blot foreligge, for så vidt angår en indehaver eller kommanditist, men efter omstændighederne f.eks. også i forhold til den, der er aktionær, anpartshaver, kreditor eller debitor.

Bestemmelsen omfatter også håndværkere, der som mestre eller selvstændigt arbejdende svende varetager ind- eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, reparationer eller andre bygningsarbejder.

Kommunalbestyrelsen skal godkende alle boligorganisationens aftaler om grundsalg, entreprenørvirksomhed, leverandørvirksomhed, arkitektvirksomhed, advokatvirksomhed eller lignende. Bestemmelsen omfatter således f.eks. boligorganisationens aftaler om istandsættelse ved fraflytninger med en malermester, der er gift med et medlem af boligorganisationens bestyrelse.

Ansøgning om godkendelse skal indsendes til kommunalbestyrelsen, forinden endelig bindende aftale er indgået.

De nævnte selskaber m.v. kan således godt deltage i en licitation, som boligorganisationen afholder. Hvis der agtes indgået en aftale med et af de nævnte selskaber, skal kommunalbestyrelsen imidlertid forinden have forelagt aftalen til godkendelse.

Nægtelse af godkendelse indebærer, at den pågældende enten må vælge at afstå fra aftalen, eller at den person, der er årsag til afslaget, nedlægger sit hverv i boligorganisationen. Et samtykke kan meddeles indtil videre, således at kommunalbestyrelsen til enhver tid kan ændre sin afgørelse, hvis forholdene taler derfor.

#### 4.4.3. Særlig inhabilitet

Det er tillige fastsat i loven, at de nævnte personer ikke må deltage i behandlingen af sager, hvori de selv eller nærtstående slægtninge og lign. har en særinteresse, eller af sager som har en særlig interesse for andre, som de har nær tilknytning til f.eks. ved venskab, familieforbundelse eller ansættelsesforhold, jf. lovens [§ 18](#)

#### 4.4.4. Kommunalbestyrelsens behandling af habilitetspørgsmål

Ved behandlingen af spørgsmål om interessekonflikter må kommunalbestyrelsen træffe sin afgørelse på grundlag af et skøn over, om der efter de lokale forhold i det foreliggende eller i andre tilsvarende tilfælde må frygtes at være en konkret fare for misbrug til skade for boligorganisationen og/eller lejerne.

Er der en ikke helt ubegrundet tvivl, bør kommunalbestyrelsens stilling generelt tendere i retning af, at forbud nedlægges eller samtykke nægtes. Der bør i den forbindelse udvises en ganske særlig agtpågivenhed i situationer, hvor en aftale træffes af boligorganisationen, men hvor aftalens økonomiske konsekvenser skal bæres af en enkelt lejer, f.eks. tilfælde, hvor en lejer skal bære udgiften til istandsættelse ved fraflytning, men hvor det efter lejeaftalen er boligorganisationen, der alene træffer aftale med håndværkerne om arbejdets omfang og pris

#### 4.5. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune

De ovenfor under [afsnit 4.1.- 4.4](#) omtalte regler gælder ikke for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune, idet der ikke i loven er krav om, at der skal vælges en bestyrelse med repræsentanter for beboerne i disse boliger.

#### 4.6. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

De regler og retningslinjer, som er beskrevet ovenfor under [afsnit 4.1.- 4.4](#), gælder ligeledes for selvejende institutioner. Der er dog den vigtige undtagelse, at det i disse institutioner er afdelingsbestyrelsen, som vælger flertallet af bestyrelsens medlemmer.

Mindst halvdelen af institutionsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i den selvejende institution. Beboerne har således også krav på beboerflertal i disse institutioners bestyrelser.

Kravet om beboerflertal kan dog fraviges i to tilfælde:

1. Boligministeren vil efter indstilling af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor de selvejende almene ældreboliger agtes etableret, i ganske særlige tilfælde helt undtagelsesvist kunne bestemme, at beboerne kun kan vælge et antal, der svarer til en under halvdelen af medlemmerne i institutionens bestyrelse, hvis fundats, vedtægter eller lignende, der den 25. april 1996 er gældende for den organisation, der tager initiativ til at oprette den selvejende institution, er til hinder for, at beboerne udpeger flertallet af bestyrelsens medlemmer, jf. lovens [§ 33](#) stk. 3.

2. Hvis den selvejende institution udelukkende består af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationens bestyrelse udpeges af kommunalbestyrelsen eller amtsrådet blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser, jf. lovens [§ 33](#) stk. 4.

Hvis der i en selvejende institution ikke er valgt afdelingsbestyrelse eller afdelingsbestyrelsen har nedlagt sit hverv uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, finder den under pkt. 2, omtalte regel vedrørende udpegnings af repræsentanter for beboerne til institutionens bestyrelse tilsvarende anvendelse.