

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

### Uddrag

#### Afsnit 5

#### Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde

##### 5.1. Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen vælges ved simpelt flertal på et afdelingsmøde, jf. nedenfor under [afsnit 5.2](#)

Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har den nedlagt sit hverv uden at være afløst af en ny afdelingsbestyrelse, varetages dens funktioner af boligorganisationens bestyrelse, jf. lovens [§ 34](#) stk. 4.

En lejer- eller beboerforenings bestyrelse kan være afdelingsbestyrelse, forudsat 1) at der er flertal herfor blandt de stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet, 2) at et flertal af lejerne er tilsluttet foreningen, og 3) at foreningen kun har medlemmer, der bor i afdelingen, jf. lovens [§ 34](#) stk. 2. Et senere afdelingsmøde kan dog bestemme, at der på ny skal vælges afdelingsbestyrelse efter de almindelige regler.

Valgbare til afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen, disses ægtefæller samt hermed sidestillede personer. En beboer behøver ikke nødvendigvis at stå på lejekontrakten for at kunne vælges til afdelingsbestyrelsen, idet det er de faktiske forhold, der er afgørende. Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3, inklusive formanden. Afdelingsbestyrelsens størrelse fastsættes på det ordinære afdelingsmøde (valgmødet).

Det ordinære afdelingsmøde (valgmødet) træffer ligeledes beslutning om, hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Det kan bestemmes i boligorganisationens vedtægter, at bolighavende ejendomsfunktionærer og/eller ansatte i boligorganisationen ikke er valgbare til afdelingsbestyrelsen.

Det kan derimod efter Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse ikke bestemmes, at der ikke må være sammenfald mellem hvervet som medlem af en afdelingsbestyrelse og hvervet som medlem af boligorganisationens bestyrelse eller repræsentantskab. En sådan bestemmelse finder man, vil være i strid med de beboerdemokratiske regler.

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen bliver ikke aflønnet, jf. lovens [§ 34](#) stk. 3. Afdelingsbestyrelsen har krav på, at boligorganisationens bestyrelse yder den nødvendige bistand i forbindelse med udførelsen af dens funktion. Afdelingen afholder rimelige udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde.

Afdelingsbestyrelsen fastsætter nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv i en forretningsorden. Denne skal indeholde bestemmelser om:

1. Indkaldelse af suppleanter.
2. Suppleanters adgang til at deltage i bestyrelsesmøder.
3. Lejere og andres adgang til at overvære bestyrelsesmøder.
4. Der føres beslutningsprotokol eller skrives beslutningsreferat over afdelingsbestyrelsens forhandlinger/møder.

Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere, jf. også nedenfor. Ved urafstemning, som er skriftlig og hemmelig, har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer. Efter en urafstemning kan det samme forslag først sendes til urafstemning igen efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

## 5.2. Afdelingsmødet

I en ny afdeling skal det første afdelingsmøde afholdes inden 6 måneder efter indflytningen.

Efter lovens [§ 36](#) skal afdelingsmødet godkende afdelingens **budget** for det kommende år. Afdelingsmødet kan herudover beslutte, at det også skal have regnskabet forelagt til godkendelse. Der vil i givet fald skulle afholdes to ordinære afdelingsmøder årligt, hvoraf det ene betegnes 'det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde' og det andet betegnes 'regnskabsmødet'.

Hvert år skal der afholdes **ordinært, obligatorisk afdelingsmøde** i hver enkelt afdeling inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse. På dette møde forelægges afdelingens driftsbudget for det kommende år for afdelingsmødet til godkendelse. Fremsætter det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens lejere. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere, jf. lovens [§ 36](#).

Afdelingsmødet kan som nævnt indledningsvis beslutte, at årsregnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Der skal i så fald inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (**regnskabsmødet**). Afdelingsmødet skal i sådanne tilfælde også beslutte, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og eventuelt valg af repræsentanter til repræsentantskabet skal finde sted (**valgmødet**).

På valgmødet besluttet det tillige, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der vælger formand for afdelingsbestyrelsen. I boligorganisationer, hvor den øverste myndighed er et valgt repræsentantskab, besluttet det herudover om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Bygge- og Boligstyrelsen skal gøre opmærksom på, at det i en overgangsperiode vil være hensigtsmæssigt, at afdelingsmødet - i alle afdelinger, hvor budgettet ikke hidtil har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse - beslutter, at årsregnskabet skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Dette er begrundet i, at man ellers risikerer, at afdelingsmødet ikke har haft godkendelseskompetence, **hverken** hvad angår regnskab eller budget for afdelingen for regnskabsårene 1996 og 1997.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom, når boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom, eller når det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal husstande i afdelingen fremsætter krav herom. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af lejerne.

Øverste myndighed kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som een afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse. Det skal i denne forbindelse understreges, at såvel beslutning om sammenlægning, som en eventuel senere beslutning om ophør af denne, skal træffes på separate afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde foretages normalt af afdelingsbestyrelsen og skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Det er således ikke tilstrækkeligt at indkalde til afdelingsmødet ved opslag i afdelingen. Til afdelingsmødet indkaldes samtlige beboere i afdelingen og boligorganisationens bestyrelse.

I en ny afdeling foregår indkaldelsen normalt på initiativ af lejerne i afdelingen. Sker dette ikke, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde.

Bliver et afdelingsmøde ikke indkaldt rettidigt, påhviler det boligorganisationens bestyrelse at indkalde til afdelingsmøde og forestå afholdelsen af afdelingsmødet.

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen.

Senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde udsendes budgettet for det kommende år til samtlige husstande i afdelingen. Hvis der ikke afholdes regnskabsmøde, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab samt eventuel skriftlig årsberetning.

Afholdes der særskilt regnskabsmøde i afdelingen, udsendes regnskabet for afdelingen - eventuelt i en mere let læselig udformning, jf. [afsnit 16.2.3](#) - samt eventuel skriftlig årsberetning til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Forslag, der skal behandles på afdelingsmødet, skal ligeledes bekendtgøres - eventuelt ved udsendelse til samtlige husstande i afdelingen - senest 1 uge før mødet.

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har samtlige lejere i afdelingen, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Adgang har tillige - men uden stemmeret - boligorganisationens bestyrelse og repræsentanter for denne. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Boligorganisationens bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.

Hver husstand har som udgangspunkt 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer. Disse rettigheder omfatter også lejere i almene ungdomsboliger og almene ældreboliger.

I tilfælde, hvor en bolig udlejes til flere end 2 beboere, f.eks. bofællesskaber, må disse selv indbyrdes afgøre, hvem der skal udøve stemmeretten.

Boligorganisationens ledelse skal orienteres om afholdelse af afdelingsmødet og har ret til at lade sig repræsentere på mødet, dog uden stemmeret.

Afdelingsmødet træffer beslutning ved almindeligt stemmeflertal blandt de fremmødte. Boligorganisationens øverste myndighed kan træffe beslutning om, hvorvidt der i vedtægterne skal indsættes en bestemmelse om, at der kan afgives stemmer ved fuldmagt. Indeholder vedtægterne ikke en sådan bestemmelse, træffer afdelingsmødet beslutning herom. Beslutning herom bør alene træffes med virkning for fremtidige afdelingsmøder ligesom det bør fremgå af fremtidige mødeindkaldelser. Derved sikres det, at beboerne i afdelingen altid forud for et afdelingsmøde ved, hvorvidt der kan stemmes ved fuldmagt.

Der vil dog uanset vedtægtsbestemmelserne eller beslutning på afdelingsmøde aldrig kunne stemmes ved fuldmagt i de tilfælde, hvor det direkte fremgår af loven, at beslutning træffes af de stemmeberettigede deltagere i afdelingsmødet, jf. f.eks. lovens [§ 34](#) stk. 2, vedrørende beslutning om, at en lejer- eller beboerforenings bestyrelse skal være afdelingsbestyrelse. Indeholder vedtægterne adgang til at stemme ved fuldmagt, vil det være hensigtsmæssigt allerede i forbindelse med den udsendte dagsorden at gøre opmærksom på, hvis der på afdelingsmødet skal træffes beslutninger, hvor det ikke er muligt at stemme ved fuldmagt.

Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af ethvert emne, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere. Beslutning om urafstemning træffes som hovedregel ved almindeligt stemmeflertal. Ved urafstemning, som er skriftlig og hemmelig, har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer.

Urafstemning kan kun afholdes indenfor den enkelte afdeling. Der kan således ikke afholdes fælles urafstemning for flere afdelinger. I forbindelse med eksempelvis urafstemning om fælles anlæg, kan samme stemmeseddel dog benyttes i flere afdelinger, blot det sikres, at stemmesedlerne fra de enkelte afdelinger holdes adskilt i forbindelse med optællingen. Er det besluttet, jf. ovenfor, at 2 eller flere afdelinger skal anses som een afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne har fælles afdelingsbestyrelse og fælles afdelingsmøde, anses afdelingerne dog også som een afdeling ved afholdelse af urafstemning.

Efter en urafstemning kan det samme forslag først sendes til urafstemning igen efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde (**budgetmødet**).

For så vidt angår beslutning om, at afdelingens driftsbudget og/eller årsregnskab skal godkendes ved urafstemning blandt afdelingens lejere, gælder særlige regler.

Beslutning om urafstemning træffes i sådanne tilfælde med tilslutning fra det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal af de fremmødte stemmeberettigede deltagere. Antallet kan i vedtægterne maksimalt fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede, jf. lovens [§ 36](#)

Tilsvarende regler gælder, for så vidt angår beslutning om urafstemning efter lovens [§ 37](#) stk. 3, vedrørende gennemførelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som påregnes at medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje.

I øvrigt skal bemærkes, at afholdelse af afdelingsmøder, urafstemninger m.v. i vidt omfang hviler på de almindelige foreningsretlige principper, hvorfor kommunalbestyrelsen normalt ikke bl.a. af bevismæssige grunde kan gå ind i en endelig bedømmelse af, om disse principper er overholdt i forbindelse med et mødes indkaldelse og afvikling og i forbindelse med udformning og afholdelse af en afstemning.

### **5.3. Afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens beføjelser**

I hver enkelt afdeling i boligorganisationen vælger afdelingsmødet en afdelingsbestyrelse, med det formål af varetage afdelingens interesser bl.a. i forhold til boligorganisationens ledelse, herunder at øve indflydelse på afdelingens drift indenfor de givne rammer.

Pr. 1. januar 1997 er kompetencefordelingen mellem afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet ændret, således at afdelingsmødet nu har fået mere vidtgående beføjelser end tidligere.

Afdelingsmødet er således tillagt kompetence allerede i budget- og planlægningsfasen, hvilket har til hensigt at sikre beboerne en mere reel indflydelse på udviklingen, end hvis der alene - som efter de tidligere regler - var tale om en godkendelse af allerede foretagne dispositioner.

Ændringen betyder ligeledes, at der ikke længere er den samme restriktive fordeling af kompetence**områder** mellem afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen skal forelægge forslag til de overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, og efterfølgende, når afdelingsmødet har godkendt forslagene, vil afdelingsbestyrelsen som sin væsentligste opgave - skulle udmønte de nævnte rammer. Afhængigt af, hvor detaljeret afdelingsmødet vælger at gå ind i godkendelsen af sådanne rammer, vil afdelingsbestyrelsen få større eller mindre 'albuerum' i udmøntningen af afdelingsmødets beslutninger.

En yderligere ændring, der følger af loven, er, at afdelingsmødet har mulighed for at beslutte, at afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder skal uddelegeres til mindre grupper af beboere, f.eks. beboerne i en enkelt opgang.

Afdelingsbestyrelsen kan forelægge ethvert spørgsmål for afdelingsmødet, ligesom afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af et spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal afgøres af afdelingsmødet eller, som nævnt ovenfor, ved urafstemning blandt afdelingens lejere.

Tilsvarende kan afdelingsmødet beslutte, at et givet spørgsmål skal afgøres ved urafstemning. For at der ikke senere skal opstå tvivl om afstemning og afstemningsresultat, bør afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet altid i forbindelse med, at et spørgsmål lægges ud til urafstemning, træffe beslutning om urafstemningens udformning, herunder hvilke oplysninger og hvilket materiale, der skal sendes ud til de stemmeberettigede.

Afdelingsbestyrelsen har i alle henseender pligt til at efterleve afdelingsmødets eventuelle beslutninger, uanset om afdelingsbestyrelsen kan udøve den besluttende myndighed i henhold til loven. Afdelingsbestyrelsen kan ikke ensidigt lade afdelingsmødets beslutninger efterprøve ved urafstemning.

Afdelingsmødet vælger afdelingsbestyrelsen eller beslutter, under de tidligere nævnte forudsætninger, at en beboer- eller lejerforening skal fungere som afdelingsbestyrelse, jf. lovens [§ 34](#) stk. 2. Afdelingsmødet fastsætter afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsmødet beslutter ligeledes, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen. I boligorganisationer, hvor den øverste myndighed er et valgt repræsentantskab, besluttet det herudover, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

Afdelingsbestyrelsen godkender afdelingens driftsbudget og årsregnskab, forinden det godkendes endeligt af boligorganisationens øverste myndighed/bestyrelse, jf. lovens [§ 35](#)

Afdelingsbestyrelsen skal forelægge afdelingens driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse, inden det godkendes endeligt af boligorganisationens øverste myndighed/bestyrelse, jf. lovens [§ 36](#). Afdelingsmødet skal tillige have forelagt afdelingens årsregnskab til orientering. Hvis afdelingsmødet træffer beslutning herom, skal afdelingens årsregnskab forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Der henvises endvidere til [afsnit 5.2](#) ovenfor om afdelingsmødet.

Det er op til det enkelte afdelingsmøde at fastsætte retningslinier for, hvor detaljeret afdelingsmødets godkendelse af budgettet skal være.

Ud fra praktiske hensyn kan det være hensigtsmæssigt, at afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens administration har et vist råderum for dispositioner og deraf følgende budgetreguleringer i årets løb uden på ny at skulle forelægge budgettet til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette vedrører specielt vedligeholdelses- og fornyelsesforhold.

Træffer afdelingsmødet principgodkendelse af budgettet, vil fornyet godkendelse kun være nødvendig, hvis den godkendte budgetramme ændres væsentligt således, at væsentlige arbejder, der var forudsat gennemført, må opgives, eller hvis lejen må forhøjes.

Afdelingsmødet kan dog også beslutte at vedtage et budget med en meget detaljeret fastsættelse af de enkelte budgetposter.

Ud over at godkende budgettet 'rent' kan budgettet godkendes, men under forudsætning af, at visse forhold undersøges nærmere, eller at der foretages en mindre budgetstigning end den forudsatte.

Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, jf. lovens [§ 37](#) stk. 1. Er afdelingsbestyrelse ikke valgt, er det boligorganisationens bestyrelse, der forelægger disse overordnede rammer for afdelingsmødet til godkendelse, jf. lovens [§ 34](#) stk. 4.

Med mindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, kan sådanne arbejder og aktiviteter i afdelingen ikke gennemføres uden afdelingsmødets samtykke.

Afdelingsmødets godkendelse af iværksættelsen af sådanne foranstaltninger er nært forbundet med afdelingsmødets godkendelseskompetence i forhold til afdelingens driftsbudget. I praksis vil de udgifter, der er forbundet med sådanne arbejder og aktiviteter, være indarbejdet i det budget, der, jf. ovenstående, skal godkendes på det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Det er således også hensigtsmæssigt, at drøftelsen og godkendelsen af, hvilke arbejder og aktiviteter, der skal igangsættes, sker på det afdelingsmøde, hvor budgettet forelægges til godkendelse, som en del af budgetbehandlingen.

Afdelingsmødet skal således, som en del af budgetbehandlingen godkende vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, etablering af fritidsaktiviteter (eksempelvis udgivelse af beboerblad og afholdelse af kulturelle arrangementer) og iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet (eksempelvis etablering af en vagtordning for afdelingen). Det er en forudsætning, at afdelingsmødet samtidig tiltræder de lejeforhøjelser,

der måtte være nødvendige. Herudover skal driften og beboernes anvendelse af fælleslokaler (eksempelvis beboerhus og fællesvaskeri) godkendes af afdelingsmødet.

Som eksempel på en beslutning, der skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, kan endvidere nævnes beslutning om, at fordelingen af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmfordelingsmålere og elektricitetsmålere, og at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere, jf. lovens [§ 38](#) Afdelingsmødets beslutning har gyldighed for alle lejere i afdelingen uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Se også nedenfor.

Påregnes et arbejde eller en aktivitet at medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal den endelige afgørelse lægges ud til urafstemning, såfremt det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet fremsætter krav herom, jf. ovenfor om urafstemning. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Afdelingsbestyrelsen forestår, efter afdelingsmødets beslutning, den nærmere udmøntning af rammerne for arbejderne og aktiviteterne i afdelingen.

Boligorganisationen har, når afdelingsmødet har truffet beslutning herom, pligt til at lade sådanne arbejder udføre, jf. dog [afsnit 5.4](#) om ansvar og kompetence. Det er en forudsætning, at afdelingsmødet har tiltrådt de lejeforhøjelser, der måtte være nødvendige.

Afdelingsbestyrelsen kan inden for rammerne af driftsbudgettet bestemme, hvilke vedligeholdelsesog fornyelsesarbejder boligorganisationens ledelse skal lade udføre. Beslutningen skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, jf. ovenfor. Når afdelingsmødet har godkendt beslutning om vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i afdelingen, er det således afdelingsbestyrelsen og ikke boligorganisationens bestyrelse, der bestemmer, i hvilken rækkefølge de forskellige arbejder igangsættes. Boligorganisationens bestyrelse kan ikke gennemføre sådanne arbejder uden afdelingsbestyrelsens samtykke, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom. Boligorganisationens bestyrelse kan dog lade nødvendige og rimelige vedligeholdelsesarbejder udføre i afdelingen, hvis arbejderne er af en sådan karakter, at de ikke uden væsentlig risiko kan afvente afdelingsbestyrelsens beslutning, jf. også [afsnit 5.4](#)

Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand, jf. lovens [§ 65](#) stk. 1, og påser, at der er god orden i afdelingen, jf. lovens [§ 39](#) En eventuel påtale kan kun ske til boligorganisationens bestyrelse. Det ligger således uden for en afdelingsbestyrelses beføjelser at påtale vedligeholdelsestilstanden over for ejendomsfunktionærer eller at påtale overtrædelser af husordenen eller andre forhold direkte over for den enkelte lejer.

Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om valg af indvendig vedligeholdelsesog istandsættelsesordning, jf. [afsnit 3.3](#) Valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning kan dog være overladt til afdelingsmødet, hvis den øverste myndighed har besluttet dette. Der henvises endvidere til Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996](#) om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v.

Afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt fordeling af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmfordelingsmålere og elektricitetsmålere, og om udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere, jf. lovens [§ 38](#) Beslutning herom skal godkendes af afdelingsmødet som en del af de overordnede arbejder og aktiviteter, jf. ovenfor.

Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen. Som eksempel på forhold, der kan reguleres i husordenen, kan nævnes, at det er overladt til afdelingsmødet at bestemme, om det skal være tilladt at holde husdyr.

Afdelingsmødet kan dog ikke ved bestemmelse i husordenen tilsidesætte beboernes ret til at holde husdyr ifølge kontrakt eller individuel aftale med boligorganisationen, ligesom kompetencen til at fastsætte husordenen

heller ikke kan benyttes til at indføre begrænsninger i øvrigt i de kontrakter, der er indgået med lejerne eller indføre ændringer i andre for alment boligbyggeri almindeligt gældende bestemmelser.

Det skal understreges, at det altid er tilladt for blinde og svagtseende at holde førerhund, uanset bestemmelser herom i en boligafdelings husorden, jf. bekendtgørelsens [§ 127](#). Det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl.

Forslag til ændringer i husordenen skal af afdelingens bestyrelse forud for afdelingsmødet udsendes til samtlige lejere og skal på afdelingsmødet forelægges af afdelingsbestyrelsen. Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse, skal boligorganisationens bestyrelse forestå udsendelsen og forelæggelsen.

Afdelingsbestyrelsen skal orienteres af boligorganisationens bestyrelse - så vidt muligt forudgående - om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, jf. lovens [§ 39](#). Det er boligorganisationens bestyrelse, der foretager afskedigelser og ansættelser, men bestemmelsen forudsætter, at der i rimeligt omfang tages hensyn til afdelingsbestyrelsens og hermed beboernes ønsker.

I afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte til etablering efter den 30. juni 1986, har afdelingsbestyrelsen, jf. lovens [§ 39](#) adgang til at overvære det eftersyn, Byggeskadefonden i henhold til lovens [§ 154](#) stk. 1, skal foretage inden 5 år efter byggeriets aflevering. Afdelingsbestyrelsen skal endvidere orienteres om den rapport, der udarbejdes på baggrund af eftersynet. Det påhviler således boligorganisationens ledelse at give afdelingsbestyrelsen besked om tid og sted for 5-års eftersynet og at fremsende den udarbejdede rapport til afdelingsbestyrelsen.

Der er tillagt afdelingsmødet beføjelser om råderet i lovens [§§ 69](#) og [70](#). Afdelingsmødet kan som følge heraf træffe beslutning om beboernes ret til at udføre forbedringer m.v. af boligerne ud over den fastsatte positivliste, jf. lovens [§ 69](#) og [§ 70](#). Afdelingsmødets beslutning herom skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Der henvises til [afsnit 18](#) om råderet.

Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder skal uddelegeres til mindre grupper af beboere, f.eks. beboerne i en enkelt opgang. Baggrunden for dette er et ønske om at give beboerdemokratiet bedre muligheder for at fungere, idet der vil være mulighed for at decentralisere beslutninger, der vedrører mindre dele af en afdeling. Den enkelte boligorganisation og den enkelte afdeling kan således i vedtægterne og i forretningsordenen fastsætte præcise regler, der tager højde for den enkelte boligorganisationens eller afdelingens forhold.

F.eks. kan der fastsættes helt præcise rammer for, hvordan uddelegeringen skal foregå, således at unødige konflikter efterfølgende undgås. De emner, der kan være behov for at få behandlet i mindre grupper af beboere, kan eksempelvis være spørgsmål om vedligeholdelse af opgange, indgangspartier, udearealer, samt brugen af fælleslokaler m.v. Ligeledes kan man forestille sig, at der etableres en særlig genbrugsgruppe, en lokal tv-gruppe, et programpakkeudvalg, et husdyrsudvalg, et legepladsudvalg, en husordensgruppe el. lign.

#### **5.4. Ansvar og kompetence**

Uanset afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets adgang til at træffe beslutninger vedrørende afdelingens drift har boligorganisationens bestyrelse det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingens dispositioner. Dette indebærer, at boligorganisationens bestyrelse skal skride ind, hvis afdelingsbestyrelsens eller afdelingsmødets beslutninger er i strid med de gældende bestemmelser i lov om almene boliger m.v., bestemmelser udstedt i medfør af denne, bestemmelser i anden lovgivning samt bestemmelser i de lejekontrakter, boligorganisationen har indgået med den enkelte lejer. Boligorganisationens bestyrelse kan således eksempelvis forlange en rimelig standard for så vidt angår vedligeholdelse af afdelingen.

I tilslutning hertil bemærkes, at det vil lette administrationen og samarbejdet mellem boligorganisationens bestyrelse og de enkelte afdelingsbestyrelser, hvis der aftales nogle generelle retningslinier for, hvilke typer af vedligeholdelses- og reparationsarbejder boligorganisationen uden videre kan lade udføre, dog med respekt af den kompetence, der måtte være uddelegeret til en gruppe af beboere. Det skal understreges, at det altid er boligorganisationens bestyrelse, der træffer aftaler udadtil på boligorganisationens og afdelingernes vegne.

I den daglige administration af almene boligorganisationer kan der erfaringsmæssigt opstå en del problemer, ikke alene vedrørende omfanget af afdelingsbestyrelsernes, afdelingsmødernes og beboernes rettigheder og beføjelser, men tillige vedrørende de proceduremæssige og andre mere formelle spørgsmål i forbindelse med afholdelse af afdelings- og afdelingsbestyrelsesmøder.

For så vidt angår et enkelt spørgsmål af denne karakter, der har givet anledning til særlig tvivl, skal bemærkes, at afdelingsmødet, jf. [§ 34](#) stk. 1, i loven kan beslutte, at en siddende afdelingsbestyrelse eller et eller flere medlemmer af afdelingsbestyrelsen afsættes før udløbet af funktionsperioden.

Det skal dog bemærkes, at der kun kan vælges en ny afdelingsbestyrelse eller nye medlemmer til afdelingsbestyrelsen på samme møde, hvis dette fremgår af den forud udsendte dagsorden. I modsat fald må ny afdelingsbestyrelse vælges på et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette kan eventuelt indkaldes på foranledning af boligorganisationens bestyrelse. Opmærksomheden skal endvidere henledes på, at en afdelingsbestyrelse ikke kan foretage eksklusion af sine medlemmer. En afdelingsbestyrelse bør i øvrigt, hvis den er i tvivl om beboernes stilling til spørgsmål af væsentlig betydning, foranledige disse drøftet på et afdelingsmøde, eventuelt med efterfølgende urafstemning.

Det skal i tilknytning hertil understreges, at de offentlige myndigheder, der beskæftiger sig med de almene boligorganisationers forhold, dvs. kommunalbestyrelserne, normalt ikke har beføjelse til at afgøre en opstået uenighed med bindende virkning for parterne, dvs. boligorganisationens bestyrelse, afdelingsbestyrelserne og de enkelte lejere. I praksis er der ofte tale om problemer af almindelig selskabsretlig, foreningsretlig eller aftaleretlig karakter, hvis afgørelse, såfremt parterne ikke kan forhandle sig til rette, i givet fald hører under domstolene. Det samme gælder normalt for konkrete tvistigheder mellem boligorganisationerne og de enkelte lejere, f.eks. om kontraktsforståelse, varmeregnskaber, vedligeholdelsesspørgsmål, fraflytningsregninger og lignende. Kun ved domstolene kan der ske en egentlig bevisførelse og bevisbedømmelse. Bygge- og Boligstyrelsen må derfor som udgangspunkt råde parterne til at forhandle sig til rette ved hjælp af de muligheder, beboerdemokratiet giver.

### **5.5. Almene ældreboliger tilhørende en kommune eller en amtskommune**

Det i [afsnit 5.1.-5.3](#) beskrevne vedrørende valg af afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde samt disse organers kompetence finder tilsvarende anvendelse for kommunale og amtskommunale almene ældreboliginstitutioner. Beboerne i kommunale og amtskommunale almene ældreboliger kan således afholde afdelingsmøder og etablere en afdelingsbestyrelse efter samme regler, som gælder for almene boligorganisationer. Ligeledes finder det i [afsnit 5.4](#) beskrevne vedrørende ansvar og kompetence også anvendelse for sådanne kommunale og amtskommunale almene ældreboliger.

Idet der, som nævnt i [afsnit 3.2](#), hverken er valgt en organisationsbestyrelse eller en øverste myndighed i kommunale og amtskommunale ældreboliger, bemærkes det dog, at det i sådanne ældreboliginstitutioner er kommunalbestyrelsen eller amtsrådet, der udøver kompetencen i de tilfælde, hvor der i ovenstående er henvist til boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed.

I det omfang der i bestemmelserne henvises til, at boligorganisationen fastsætter nærmere bestemmelse om et forhold i vedtægterne, gælder det for de kommunale og amtskommunale almene ældreboliger, at nærmere bestemmelse fastsættes i en forretningsorden eller lignende, da der i sådanne boligorganisationer ikke skal udarbejdes vedtægter, jf. bekendtgørelsens [§ 5](#).

### **5.6. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution**

Det i [afsnit 5.1.-5.4](#) beskrevne finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution. Beboerne i selvejende almene ældreboliginstitutioner kan således afholde afdelingsmøder og etablere en afdelingsbestyrelse efter samme regler, som gælder for almene boligorganisationer. I selvejende ældreboliginstitutioner er det dog, jf. [afsnit 3.5](#), institutionens bestyrelse, der er institutionens øverste myndighed. Det er således institutionens bestyrelse, der udøver kompetencen både, hvor der i ovenstående er

henvist til boligorganisationens bestyrelse og til øverste myndighed. Der henvises i øvrigt til [afsnit 4.6](#) vedrørende valg af bestyrelsesmedlemmer i selvejende ældreboliginstitutioner.