

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

### Uddrag

#### Afsnit 3

#### Boligorganisationens øverste myndighed

##### 3.1. Hvem er øverste myndighed?

Det er boligorganisationens øverste myndighed, der varetager boligorganisationens anliggender, jf. bekendtgørelsens [§ 6](#)

I de almene andelsboligorganisationer, er medlemmerne foreningens øverste myndighed og udøver myndigheden gennem generalforsamlingen eller et valgt repræsentantskab.

I selvejende almene boligorganisationer er et valgt repræsentantskab øverste myndighed. For boligorganisationer, hvis virksomhed udstrækkes over et helt amt, de såkaldte 'amtsboligorganisationer' er den øverste myndighed ligeledes et valgt repræsentantskab.

I almene garantiorganisationer er et valgt repræsentantskab øverste myndighed. Om garanternes indflydelse i boligorganisationen henvises til [afsnit 4.2](#)

##### 3.2. Valg af medlemmer til repræsentantskabet

Repræsentantskabet i en almen andelsboligorganisation, i en selvejende almen boligorganisation og i en almen garantiorganisation består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdelingsbestyrelse, jf. lovens [§ 11](#) stk. 1, og Bygge- og Boligstyrelsens normalvedtægter.

Bestyrelsesmedlemmerne i boligorganisationen er således 'fødte medlemmer' af repræsentantskabet. Der kan således - i kraft af denne regel - være medlemmer af repræsentantskabet, der repræsenterer andre end beboerne f.eks. medlemmer, som kommunalbestyrelsen har udpeget til boligorganisationens bestyrelse, jf. [afsnit 4.2](#)

Formanden for boligorganisationens bestyrelse er - medmindre andet er fastsat i boligorganisationens vedtægter - tillige formand for repræsentantskabet.

Det ordinære afdelingsmøde (valgmødet) i den enkelte boligafdeling træffer beslutning om, hvorvidt afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vælger repræsentanter til repræsentantskabet, jf. [§ 15](#) stk. 2, i bekendtgørelsen. Der vælges det antal repræsentanter, som den pågældende afdeling er berettiget til efter boligorganisationens vedtægter.

Valgbare som medlemmer af repræsentantskabet er lejere fra den pågældende afdeling, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Samme personkreds er i øvrigt valgbar til boligorganisationens bestyrelse.

Afdelingsbestyrelsen sørger for, at der indkaldes til afdelingsmøde. Hvis der ikke er valgt afdelingsbestyrelse eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen, jf. lovens [§ 34](#) stk. 4.

Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse i afdelinger med mindst halvdelen af boligerne i boligorganisationen, har en lejerforening samme adgang til at deltage i repræsentantskabet som de øvrige afdelingsbestyrelser, hvis mindst 25 pct. af samtlige lejere er medlemmer af foreningen, jf. lovens [§ 11](#) stk. 2. Opfylder flere foreninger betingelsen, tilfalder retten den forening, der har flest medlemmer blandt beboerne.

Hvis det helt undtagelsesvist ikke er muligt at vælge repræsentanter for beboerne til repræsentantskabet i en boligorganisation, består repræsentantskabet alene af bestyrelsen, indtil det (igen) bliver muligt at vælge beboerrepræsentanter.

I almene forretningsførerorganisationer og i almene andelsselskaber består repræsentantskabet af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for beboerne fra hver af datterorganisationernes og de administrerede organisationers bestyrelse, jf. lovens [§ 11](#) stk. 1, og Bygge- og Boligstyrelsens normalvedtægter.

### 3.3. Kompetence

Det er i henhold til bekendtgørelsens [§ 6](#) stk. 2, boligorganisationens øverste myndighed, der har kompetencen til at træffe beslutning om følgende forhold:

1. Valg af revisor.
2. Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelsselskab.
3. Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
4. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
5. Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
6. Grundkøb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
9. Ændring af vedtægterne.
10. Opløsning af boligorganisationen.

Boligorganisationens øverste myndighed kan endvidere beslutte, at 2 afdelinger, der er beliggende i samme kommune skal lægges sammen, jf. bekendtgørelsens [§ 24](#) stk. 1, samt [afsnit 22](#)

Det er desuden boligorganisationens øverste myndighed, der godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Boligorganisationens øverste myndighed godkender efter bekendtgørelsens [§ 6](#) stk. 3, afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
3. Grundkøb.
4. Iværksættelse af nyt byggeri.

Ifølge bekendtgørelsens [§ 7](#) kan boligorganisationens øverste myndighed beslutte at overlade kompetencen på et eller flere af de sidstnævnte områder til boligorganisationens bestyrelse. Den øverste myndighed kan dog til enhver tid beslutte, at trække bemyndigelsen tilbage.

Endelig træffer boligorganisationens øverste myndighed beslutning om valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning. Den øverste myndighed kan dog beslutte at overlade valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning til afdelingsmødet. Der henvises til Bygge- og Boligstyrelsens [bekendtgørelse nr. 905 af 14. oktober 1996](#) om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger m.v. og [afsnit 14](#)

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

I almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en amtskommune findes ingen øverste myndighed og heller ikke nogen bestyrelse. Det er her den pågældende kommune eller amtskommune, der som ejer udøver den kompetence, der er beskrevet ovenfor under [afsnit 3.3](#)

### 3.5. Almene ældreboliger tilhørende en selvejende institution

I selvejende institutioner, der ejer almene ældreboliger, er **bestyrelsen**, den øverste myndighed, jf. lovens [§ 10](#) stk. 3.

Det er således bestyrelsen i den selvejende institution, der træffer afgørelse inden for tilsvarende områder, som er beskrevet ovenfor under [afsnit 3.3](#)

Om valg og sammensætning af bestyrelsen i disse institutioner henvises i øvrigt til [afsnit 4](#) eboliginstitutioner.