

# Dansk Selskab for Boligret

---

Beboerdemokratiet og den særlige juridisk-økonomiske struktur i en almen boligorganisation – del 1

26. februar 2014

pRÆISEN

# Organisationsformer (efter 1/1 2010)

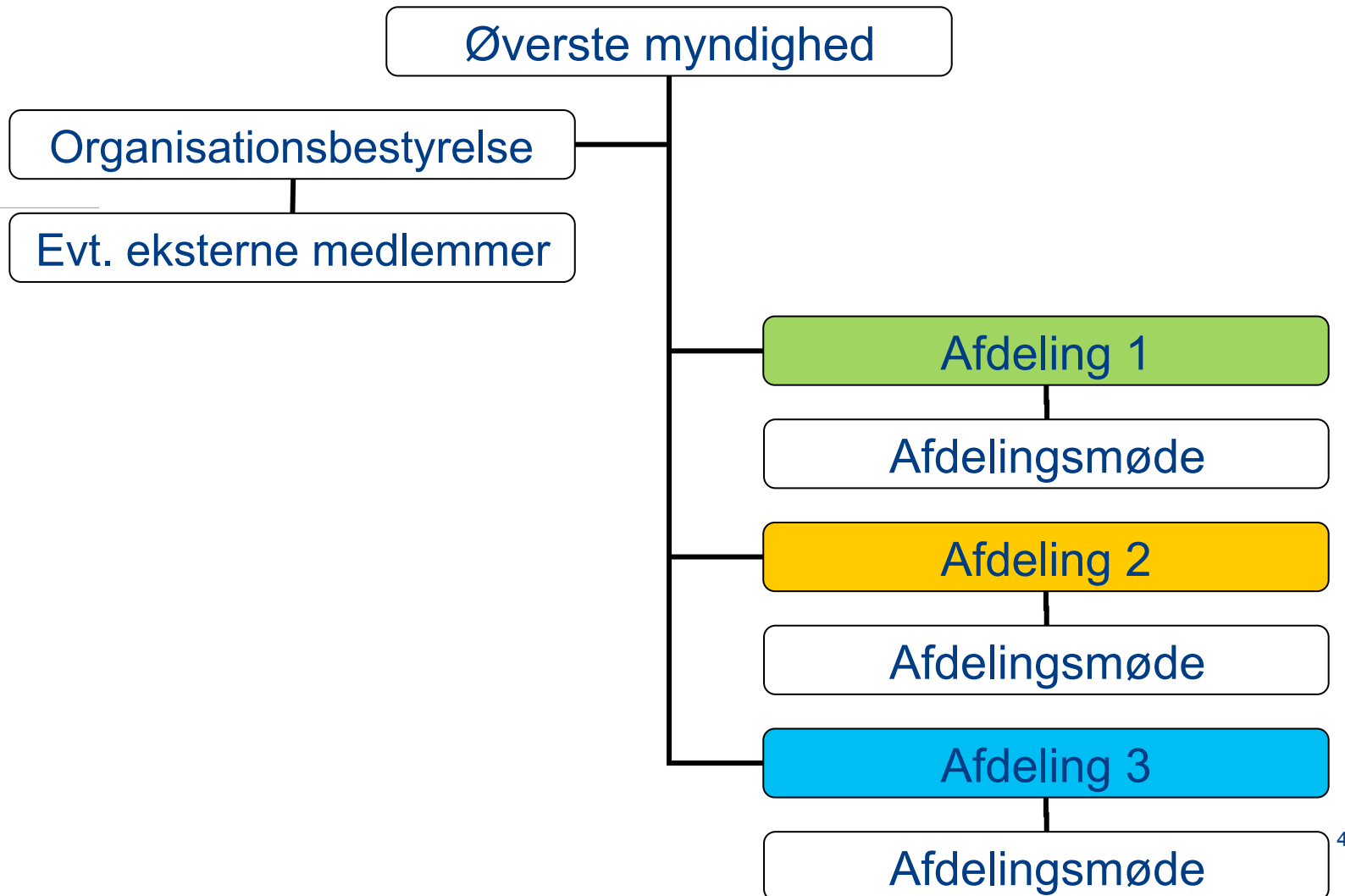
- › Lov om almene boliger mv. § 9 – LAB (LBK 1023 af 21/8 2013)
- › Organisationer med boligafdelinger
  - › Med medlemsindskud
  - › Uden medlemsindskud
  - › (Garantiorganisationer)
- › Organisationer uden boligafdelinger
  - › Med medlemsindskud
  - › Uden medlemsindskud
  - › (Garantiorganisationer)

# Beboerdemokratiet

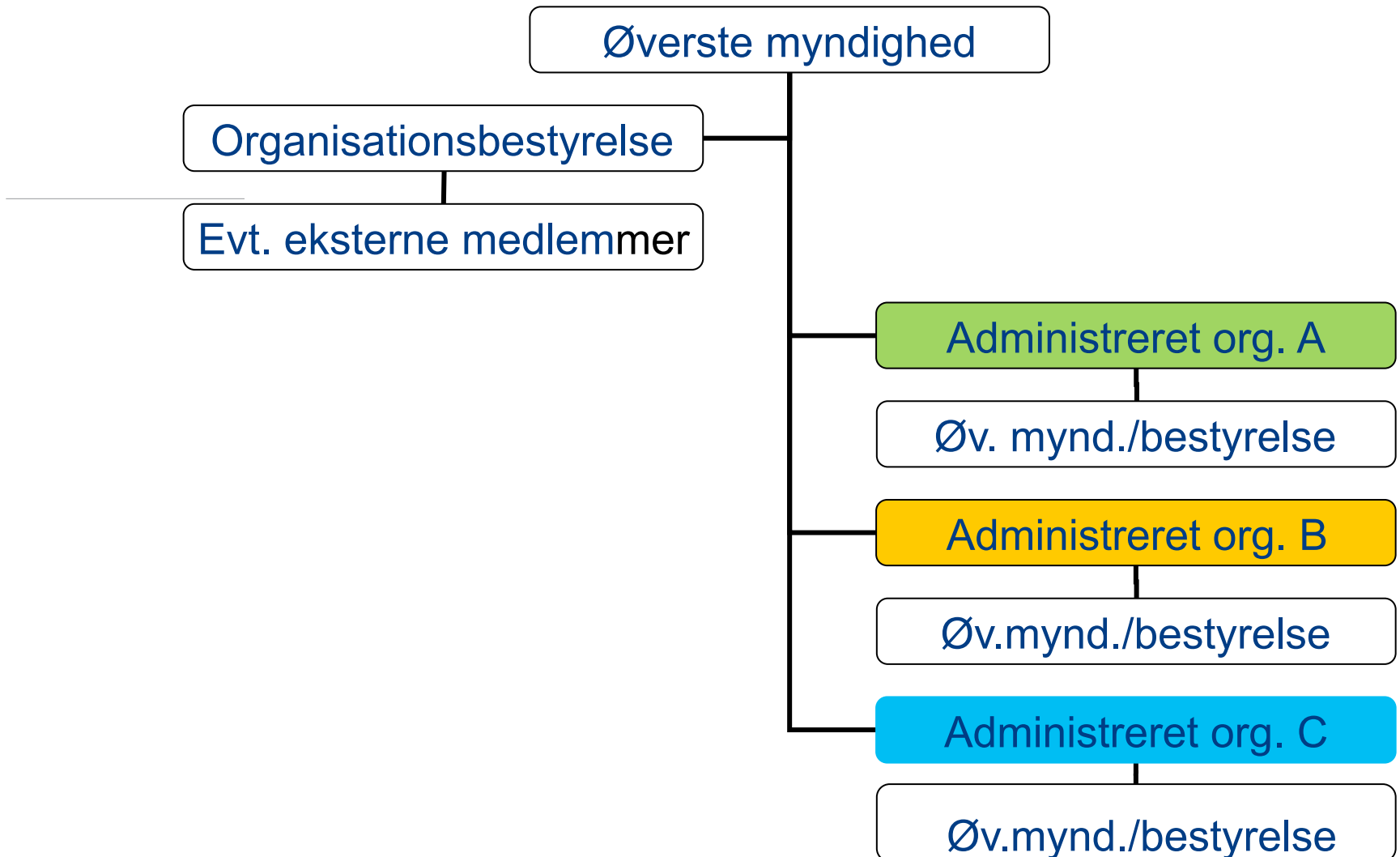
- › I boligorganisationen er kompetencen delt mellem
  - › Øverste myndighed (repræsentantskab eller generalforsamling)
  - › Organisationsbestyrelse (hovedbestyrelse, selskabsbestyrelse)
  - › Afdelingsmøder
  - › Afdelingsbestyrelser



# Almen boligorganisation *med* boligafdelinger



# Almen boligorganisation *uden* boligafdelinger



# Lovbestemt demokrati – organisationer *med* boligafdelinger

- › Øverste myndighed er en generalforsamling:
  - › LAB § 11, stk. 4, 4. pkt.: ”Stemmeret på generalforsamlingen har alene boligorganisationens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer.”
- › Øverste myndighed er et repræsentantskab:
  - › LAB § 11, stk. 1: ”Repræsentantskabet ... består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for hver afdeling. De afdelingsvalgte repræsentanter skal udgøre repræsentantskabets flertal.”
- › Organisationsbestyrelsen:
  - › LAB § 33, stk. 1: ”I en almen boligorganisation vælger boligorganisationens øverste myndighed alle eller flertallet af bestyrelsens medlemmer. Mindst halvdelen skal være beboere i boligorganisationen.”
- › Afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser:
  - › LAB § 34, stk. 1: ”Boligtagerne ... kan på et afdelingsmøde vælge en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse... Til afdelingsmødet indkaldes samtlige boligtagere og boligorganisationens bestyrelse.”

# Lovbestemt demokrati – organisationer *uden* boligafdelinger

- › Øverste myndighed er en generalforsamling:
  - › LAB § 11, stk. 5: ”Adgang til generalforsamlingen ... har organisationens bestyrelse og medlemmernes bestyrelser.”
- › Øverste myndighed er et repræsentantskab:
  - › LAB § 11, stk. 2: ”Repræsentantskabet ... består af boligorganisationens bestyrelse og mindst 1 repræsentant for beboerne fra hver af medlemmernes bestyrelser.”
- › Organisationsbestyrelsen:
  - › LAB § 33, stk. 1: ”I almene administrationsorganisationer skal ... mindst halvdelen være beboerrepræsentanter i medlemmernes bestyrelser.”
- › Afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser:
  - › Findes ikke, da organisation ikke selv har boligafdelinger. Det har kun medlemmerne

## Øverste myndighed

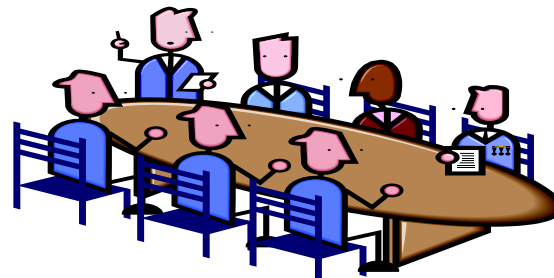


- › "[V]aretager organisationens anliggender" – bekendtgørelse om drift af almene boliger (Dbkg.) nr. 1540 af 16/12 2013, § 6, stk. 1
- › Vælger revisor, administrator, godkender køb og salg og meget andet (Dbkg. § 6, stk. 2)
- › Godkender *organisationens* vedtægter og årsregnskab (Dbkg. § 6, stk. 3)
- › Godkender *afdelingens* regnskaber og træffer beslutning om salg m.v. (Dbkg. § 6, stk. 4)
- › Valg af bestyrelse (LAB § 33, stk. 1/Dbkg. § 11, stk. 2)
- › *Særlig regel* i LAB § 37, stk. 4-6, og Dbkg. § 6, stk. 5, om iværksættelse af visse arbejder uden samtykke fra afdelingsmøde
- › *Al* øvrig kompetence, medmindre den er delegeret nedad



# Organisationsbestyrelse

- › Overordnet ledelse af organisationen og dens afdelinger. Ansvar for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflægning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med gældende regler (Dbkg. § 12, stk. 1)
- › Godkender organisationens og afdelingernes regnskaber og budgetter (Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger nr. 1299 af 15/12 2009, bilag 1, § 13, stk. 2)
- › Hvad den øverste myndighed ellers har delegeret af kompetence (Dbkg. § 7)



# Afdelingsmødet

- › **Eksklusiv kompetence**
  - › Husorden (LAB § 40)
  - › Vedligeholdelsesreglement (Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger nr. 640 af 15/6 2006, § 2)
- › **Delt kompetence:**
  - › Godkender budget og evt. regnskab (LAB § 36)
  - › Godkender overordnede rammer for arbejder og aktiviteter (LAB § 37, stk. 1)
  - › Beslutninger om salg som ejerboliger (LAB §§ 75 a, stk. 3 m.fl.)
  - › Fusion og opdeling af afdelinger (Dbkg. §§ 25, stk. 2, og 26)
- › **Andre beføjelser:**
  - › Valg af afdelingsbestyrelse

## Afdelingsmødet - fortsat

- › **Andre beføjelser fortsat:**
  - › Evt. valg af repræsentant til repræsentantskab (Dbkg. § 16, stk. 2)
  - › Iværksættelse af forebyggende arbejder (LAB § 37, stk. 2)
  - › Hvad afdelingsmødet ellers har fået bemyndigelse til af organisationens øverste myndighed og bestyrelse – ovenstående punkter er minimumskrav



# Afdelingsbestyrelsen

- › **Eksklusiv kompetence;**
  - › Ret til at forelægge budget (og evt. regnskab) for afdelingsmødet (LAB § 36, stk. 1)
  - › Ret til at forelægge de overordnede rammer for arbejder og aktiviteter for afdelingsmødet (LAB § 37, stk. 1)
  
- › **Delt kompetence:**
  - › Godkendelse af budget og regnskab (LAB § 35)
  
- › **Andre beføjelser:**
  - › Påse ”god orden” i afdelingen (LAB § 39)
  - › Hvad afdelingsbestyrelsen ellers har fået bemyndigelse til af organisationens øvrige organer – ovenstående punkter er minimumskrav