

Til samtlige kommuner, almene boligorganisationer m.v.

April 2020
2020 - 2400

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00
trm@trm.dk
www.trm.dk

Skrivelse om bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom (COVID-19)

Bank Danske Bank
reg. 0216 kt. 4069 065880
EAN 5798000893429
CVR 43265717

Den 12. marts 2020 sendte boligministeren og formanden for BL-Danmarks Almene Boliger en opfordring til samtlige boligorganisationer om at aflyse alle afdelingsmøder, generalforsamlinger, repræsentantskabsmøder o.l. som følge af risikoen for spredning af coronavirussygdom.

Sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod forsamlinger på flere end 10 personer, jf. bekendtgørelse nr. 224 af 17. marts 2020 om forbud mod større forsamlinger og forbud mod adgang til og restriktioner for visse lokaler i forbindelse med håndtering af Coronavirussygdom 2019 (COVID-19). Dermed er det formelt forbud mod at afholde ovennævnte møder.

Lovgivningen på det almene boligområde m.v. forudsætter, at ovennævnte møder afholdes, og at der træffes en række væsentlige beslutninger på disse møder. På den baggrund vedtog Folketinget lov nr. 359 af 4. april 2020, som giver boligministeren hjemmel til at fravige og supplere gældende lovbestemmelser om beboerdemokrati, når foranstaltninger iværksat i medfør af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme (epidemiloven) gør det umuligt eller uforholdsmæssig vanskeligt for almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, som udlejer almene boliger, og beboere at følge reglerne.

Bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom (COVID-19) indeholder blandt andet disse regler. I det følgende benævnes denne bekendtgørelse "bekendtgørelsen". Bekendtgørelsen trådte i kraft samtidig med offentliggørelse i Lovtidende, dvs. den 4. april 2020. Bekendtgørelsen ophæves den 1. juli 2020.

Lov om almene boliger m.v.

Generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder

Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 1, får boligorganisationer mulighed for at udskyde ordinært repræsentantskabsmøde og ordinær generalforsamling, så længe sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Bestemmelsen finder anvendelse for boligorganisationer med og uden boligafdelinger.



Udskydelsen af repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger indebærer, at der ikke kan blive valgt medlemmer til bestyrelsen og at regnskabet for seneste regnskabsår ikke kan blive godkendt.

Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 3, kan medlemmer af bestyrelsen, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil ordinært repræsentantskabsmøde eller ordinær generalforsamling er afholdt, jf. nedenfor.

Efter bekendtgørelsens § 5 stk. 1, indsender boligorganisationen regnskab m.v. til kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden i overensstemmelse med de sædvanlige frister, som fremgår af § 74 i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. men med forbehold for, at regnskabet ikke er godkendt på henholdsvis generalforsamling eller repræsentantskabsmøde.

Når forbuddet mod større forsamlinger ophæves, jf. bekendtgørelse nr. 224 af 17. marts 2020, og det igen er muligt at afholde ordinære repræsentantskabsmøder og ordinære generalforsamlinger, skal der indkaldes til disse i overensstemmelse med boligorganisationens vedtægter, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Afdelingsmøder

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 1, får boligorganisationer mulighed for at udskyde eller aflyse et ordinært afdelingsmøde, så længe sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Ordinært afdelingsmøde dækker både de obligatoriske budgetmøde og regnskabsmødet, hvis afdelingen afholder et sådan.

Hvis et afdelingsmøde udskydes, skal det afholdes på et senere tidspunkt, når forbuddet mod større forsamlinger er ophævet. Hvis et afdelingsmøde aflyses indebærer det, at der ikke afholdes ordinært afdelingsmøde (budget- eller regnskabsmøde) for dette år. Muligheden for at aflyse et ordinært afdelingsmøde er indsat for at tage hensyn til boligorganisationer med et stort antal boligafdelinger, hvor det kan være uforholdsmæssigt vanskeligt at afholde årets afdelingsmøder i den resterende del af året.

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 2, kan medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil næste afdelingsmøde er afholdt. Ligeledes kan evt. valgte repræsentanter til repræsentantskaber fortsætte deres hverv til næste afdelingsmøde er afholdt.

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 3, får boligorganisationen mulighed for at beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, som normalt vil skulle besluttes på det ordinære afdelingsmøde (budgetmødet), jf. almenboliglovens § 36. Det er en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. Ved opgørelsen af de 2 pct. kan der ses bort fra budgetforhøjelser, som skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde, fx som følge af gennemførte forbedringsarbejder.



Boligorganisationen får endvidere mulighed for efter bekendtgørelsens § 4, stk. 4, at lade driftsbudgettet vedtage ved en urafstemning. Ved en urafstemning gælder begrænsningen på 2 pct. ikke. Boligorganisationen kan endvidere efter bekendtgørelsens § 4, stk. 4, sende andre spørgsmål, som skal beslattes på et afdelingsmøde, til urafstemning. Det kan fx være beslutning om at gennemføre en helhedsplan i afdelingen.

Når ordinært afdelingsmøde er udskudt skal der indkaldes til ordinært afdelingsmøde efter boligorganisationens vedtægter, når forsamlingsforbuddet er ophævet. På det ordinære afdelingsmøde skal der ske valg til afdelingsbestyrelse og evt. repræsentantskab, og driftsbudget for den resterende del af året skal godkendes, medmindre driftsbudgettet er vedtaget ved en urafstemning. Hvis afdelingsmødet godkender regnskaber, skal dette ligeledes ske ved det ordinære afdelingsmøde. Er afdelingsmødet aflyst godkendes regnskabet på næste års ordinære afdelingsmøde.

Selvejende institutioner, kommuner og regioner, som udlejer almene boliger, får samme muligheder i forhold til afholdelse af afdelingsmøder som beskrevet ovenfor for boligorganisationer, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 5.

Lov om boligbyggeri

Beboermøder i ungdomsboliger med støtte efter boligbyggeriloven m.v.

Efter bekendtgørelsen § 6, stk. 1, får selvejende institution, som ejer ungdomsboliger, der er omfattet af § 67, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 525 af 10. juli 1990, mulighed for at udskyde et ordinært beboermøde, så længe sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger.

Ungdomsboliger, der er omfattet af § 67, stk. 1, i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 525 af 10. juli 1990, omfatter kollegier eller ungdomsboliger opført med statsstøtte efter:

- lov nr. 235 af 30. april 1946 om byggeri med offentlig støtte,
- lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte,
- lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri med senere ændringer,
- lov nr. 250 af 7. juni 1963 om støtte til tilvejebringelse af kollegier for unge under uddannelse,
- lov nr. 238 af 8. juni 1966 om støtte til tilvejebringelse af kollegier med senere ændringer,
- lov nr. 268 af 9. juni 1971 om ændring af lov om boligbyggeri,
- senere boligbyggerilove eller
- kollegier, der ikke er opført med statsstøtte, men som er godkendt af boligministeren efter boligbyggeriloven.



Efter bekendtgørelsens § 6, stk. 2, kan medlemmer af bestyrelsen og medlemmer af beboerrådet, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil næste beboermøde er afholdt.

Efter bekendtgørelse nr. 666 af 27. september 1991 om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte, skal en række beslutninger, herunder det kommende års budget, af beboerrådet forelægges for beboermødet. I perioden med forsamlingsforbud vil beboerrådet kunne forelægge beslutninger for beboerne ved generelle opslag eller information til beboerne på internettet eller andet medie. Er der ikke nedsat et beboerråd, varetages beboerrådets funktioner af bestyrelsen.

Bestyrelsen indsender regnskab inden for den frist, som er nævnt i § 6, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte (lejefastsættelse, regnskaber, revision og tilsyn), med forbehold for beboermødets efterfølgende godkendelse.

Når forsamlingsforbuddet er ophævet indkaldes til ordinært beboermøde. På det ordinære beboermøde skal der ske indstilling af medlemmer til bestyrelsen og valg af medlemmer til beboerrådet samt godkendelse af regnskab.

Lov om leje af almene boliger

Efter almenlejelovens § 56, stk. 1, 1. pkt. skal forbrugsregnskaber være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsperiodens udløb.

Det følger af bekendtgørelsen § 8, at fristen i almenlejelovens § 56, stk. 1, 1. pkt., om frist for udsendelse af forbrugsregnskaber forlænges midlertidigt, således at forbrugsregnskaber, der efter § 56, stk. 1, 1. pkt., skulle være kommet frem til lejerne i perioden fra den 4. april 2020 til den 3. oktober 2020, først skal være kommet frem til lejerne senest den 4. oktober 2020.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen
Chefkonsulent