

Til samtlige kommuner, boligorganisationer m.v.

Dato 9. december 2020
J. nr. 2020 - 9292

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

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

Forlængelse af midlertidige regler på boligområdet som følge af covid-19

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

Coronasmitten er fortsat udbredt i Danmark og det tyder på, at det vil være nødvendigt at bekæmpe smittespredning i en længere periode. Forsamlingsforbuddet, som fastsat af sundheds- og ældreministeren, er foreløbigt gældende frem til den 1. marts 2021.

På den baggrund har boligministeren udstedt bekendtgørelsen nr. 1847 af 7. december 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19, som gælder frem til den 1. marts 2021. Bekendtgørelsen erstatter den indtil nu gældende bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19). Bekendtgørelserne benævnes i det følgende coronabekendtgørelsen på boligområdet.

I vedlagte skrivelse af indholdet fra tidligere skrivelser om coronabekendtgørelsen på boligområdet samlet. I forhold til den tidligere gældende bekendtgørelse er der følgende indholdsmæssige ændringer i den nye bekendtgørelse:

- Adgangen til at valgte bestyrelsesmedlemmer, repræsentanter m.v., som er på valg, kan fortsætte deres hverv indtil, at der kan afholdes ordinære repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger m.v. er modificeret, sådan at mindst 25 pct. af de stemmeberettigede kan gøre indsigelse med den virkning, at der skal gennemføres valg.
- Der er i selvejende ungdomsboliginstitutioner reguleret efter boligbyggeriloven indført en adgang til, at begrænse antallet af fuldmagter ved beboermøder ned til en fuldmagt pr. beboer. Reglen er analog den regel, der gælder ved afdelingsmøder i almene boligafdelinger.

I Forsamlingsforbuddet

Efter det gældende forsamlingsforbud er forsamlinger, hvor deltagerne i det væsentlige sidder ned på faste pladser med retning mod en scene, biograflæred, bane eller lignende, undtaget fra forsamlingsforbuddet på mere end 10 personer, jf. § 3, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 1815 af 4. december 2020 om



forbud mod større forsamlinger og mod adgang til og restriktioner for lokaler og lokaliteter i forbindelse med håndtering af covid-19. Det følger af § 8, stk. 1, nr. 1, i samme bekendtgørelse, at i lokaler, hvor deltagere i det væsentlige sidder ned, skal der være mindst 2 m² gulvareal pr. deltager.

Repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger, afdelingsmøder og beboerråd, som reguleret i boliglovgivningen, vil være omfattet af undtagelsen til grænsen på 10 personer, når mødet tilrettelægges i overensstemmelse med de retningslinjer, der er udsendt fra sundhedsmyndighederne.

I stedet vil ovennævnte møder være omfattet af det ”store” forsamlingsforbud, som indebærer, at der højst må være 500 personer til stede ved et møde, jf. bekendtgørelse nr. 456 af 20. april 2020 om forbud mod store forsamlinger i forbindelse med håndteringen af covid-19.

Forsamlingsforbuddet gør det således i vidt omfang muligt at afholde repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger og afdelingsmøder m.v. i henhold til de almindeligt gældende regler.

Boligorganisationen m.v. må konkret vurdere, om det er forsvarligt at afholde mødet med den forventede deltagelse. Som udgangspunkt må møderne kunne afholdes. Hvis et møde skal udskydes eller aflyses skal boligorganisationen konkret vurdere, hvad der forhindrer afholdelse af det konkrete møde.

Hvis det lokale, som mødet sædvanligvis afholdes i, er for lille, må boligorganisationen finde et andet egnet lokale. Det kan involvere udgifter, som skal søges holdt på et rimeligt niveau. Det rimelige udgiftsniveau skal også holdes op i mod de beslutninger, som er på dagsordenen for det pågældende møde. F.eks. kan det være nødvendigt og rimeligt at leje lokale hos en professionel konferencearrangør til et afdelingsmøde, hvor der skal tages stilling til en større helhedsplan for boligafdelingen. Dette vil derimod ikke være rimeligt, hvis afdelingsmødet blot forventes at beslutte fortsat uændret drift.

I løbet af efteråret 2020 har der været eksempler på lokal opblussen af covid-19, som har fået sundhedsmyndighederne til at iværksætte lokale tiltag for at imødegå smittespredning. Disse tiltag har ikke formelt begrænset antallet af personer, der kan deltage i et møde, jf. ovenfor. Uanset dette kan en lokal opblussen af covid-19 begrunde, at boligorganisationen m.v. udskyder eller aflyser et møde.

Boligorganisationen m.v. skal under alle omstændigheder tage ansvar for, at de møder, som afholdes, afvikles på en forsvarlig måde i forhold til at undgå smittespredning.



II Lov om almene boliger m.v.

II.1 Generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder

Udskydelse af repræsentantskabsmøde eller generalforsamling

Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 1, har boligorganisationen mulighed for at udskyde ordinært repræsentantskabsmøde og ordinær generalforsamling, når forsamlingsforbuddet udstedt af sundheds- og ældreministeren *forhindrer* afholdelse af de pågældende møder, jf. ovenfor om forsamlingsforbuddet. Når det igen bliver muligt at afholde de pågældende møder, skal de indkaldes i henhold til bestemmelserne i vedtægterne. Bestemmelsen finder anvendelse for boligorganisationer med og uden boligafdelinger.

Skulle det forekomme, at en boligorganisation som følge af forsamlingsforbuddet har været forhindret i at afholde repræsentantskabsmøde eller generalforsamling gennem et helt år, indebærer det, at beslutninger, godkendelse af regnskaber, valg af bestyrelsesmedlemmer m.v. skal ske ved næste ordinære repræsentantskabsmøde eller generalforsamling.

Godkendelse af regnskab

Udskydelsen af repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger indebærer, at regnskabet for seneste regnskabsår ikke kan blive godkendt.

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.

Så snart det har været muligt at afholde generalforsamling eller repræsentantskabsmøde indsendes det godkendte regnskab m.v. til kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Valg til bestyrelsen

Udskydelsen af repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger indebærer, at der ikke kan blive valgt medlemmer til bestyrelsen.

Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 3, kan medlemmer af bestyrelsen, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil ordinært repræsentantskabsmøde eller ordinær generalforsamling er afholdt. Hvis 25 pct. eller flere af medlemmerne af repræsentantskabet eller boligorganisationen gør skriftlig indsigelse, skal der dog afholdes valg.

Med den nye bekendtgørelse er der indført en mulighed for, at mindst 25 pct. af medlemmerne af repræsentantskabet eller boligorganisationen kan gøre skriftlig indsigelse mod, at et medlem af bestyrelsen fortsætter sit hverv. Indsigelsen



kan f.eks. ske ved en underskriftsindsamling. Indsigelsen kan ske i forbindelse med, at boligorganisationen meddeler, at repræsentantskabsmødet eller generalforsamlingen er udskudt. Indsigelse kan også ske på et senere tidspunkt, hvis den krævede andel medlemmer finder det uholdbart, at der ikke har været valg til bestyrelsen.

I den situation må boligorganisationen sørge for, at der sker valg til bestyrelsen. Det kan enten ske ved at overkomme de konkrete forhold, som forhindrer afholdelse af repræsentantskabsmødet eller generalforsamlingen og afholde mødet, eller ved en urafstemning blandt repræsentantskabsmedlemmer eller medlemmer af boligorganisationen, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 5.

Urafstemning

Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 5, kan boligorganisationen beslutte at sende emner, som efter vedtægten besluttet af repræsentantskabet eller generalforsamlingen til urafstemning blandt medlemmer af repræsentantskabet henholdsvis boligorganisationen. Beslutning træffes ved flertal blandt de afgivne stemmer. Dog skal beslutning om vedtægtsændring og opløsning af boligorganisationen vedtages med 2/3 flertal og mindst 2/3 af de stemmeberettigede i repræsentantskaber og 1/2 af de stemmeberettigede ved generalforsamlinger skal have afgivet stemme.

Forhåndstilmelding

For at gøre det lettere at planlægge og gennemføre et repræsentantskabsmøde eller en generalforsamling kan boligorganisationer forlange forhåndstilmelding til møderne. Fristen for forhåndstilmelding kan ikke være længere end 2 uger før afholdelse af mødet, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 4.

Forhåndstilmelding skal gøre det muligt på en ordnet måde at udskyde eller aflyse mødet, hvis der er større interesse for at deltage i mødet end forudset, og hvad der er muligt inden for forsamlingsforbuddet. Ved en udtrykkelig hjemmel om forhåndstilmelding undgås tvivl om gyldigheden af beslutninger truffet på møder, hvis man har måttet afvise personer uden forhåndstilmelding, som i øvrigt har lovlig adgang til mødet.

II.2 Afdelingsmøder

Udskydelse eller aflysning af afdelingsmøde

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 1, har boligorganisationen mulighed for at udskyde eller aflyse et ordinært afdelingsmøde, når forsamlingsforbuddet udstedt af sundheds- og ældreministeren *forhindrer* afholdelse af mødet, jf. ovenfor om forsamlingsforbuddet. 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 forsamlingsforbuddet ikke længere er til hinder for at afholde mødet.



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.

Valg til afdelingsbestyrelsen og valg af repræsentanter til repræsentantskabet

Udskydelse eller aflysning af afdelingsmøde indebærer, at der ikke kan blive valgt medlemmer til afdelingsbestyrelsen eller repræsentanter til repræsentantskabet.

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 2, kan medlemmer af afdelingsbestyrelsen og repræsentanter til repræsentantskabet, som er på valg, fortsætte deres hverv indtil næste afdelingsmøde er afholdt. Hvis 25 pct. eller flere af lejerne i afdelingen gør skriftlig indsigelse over for boligorganisationen, skal der dog afholdes valg.

Med den nye bekendtgørelse er der indført en mulighed for, at mindst 25 pct. af lejerne i en boligafdeling kan gøre skriftlig indsigelse mod, at et medlem af afdelingsbestyrelsen eller en repræsentant til repræsentantskabet fortsætter sit hverv. Indsigelsen kan f.eks. ske ved en underskriftsindsamling. Indsigelsen kan ske i forbindelse med, at boligorganisationen meddeler, at afdelingsmødet er udskudt. Indsigelse kan også ske på et senere tidspunkt, hvis den krævede andel medlemmer finder det uholdbart, at der ikke har været valg til bestyrelsen eller repræsentantskabet.

I den situation må boligorganisationen sørge for, at der sker valg til afdelingsbestyrelsen og/eller valg af repræsentanter til repræsentantskabet. Det kan enten ske ved at overkomme de konkrete forhold, som forhindrer afholdelse af afdelingsmødet og afholde mødet, eller ved en urafstemning blandt lejere i afdelingen, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 6.

Driftsbudget for det kommende budgetår og urafstemning

Udskydelse eller aflysning af afdelingsmøde indebærer, at afdelingsmødet ikke kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår ligesom andre væsentlige beslutninger for afdelingen ikke kan blive besluttet.

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 5, har 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 har endvidere mulighed for efter bekendtgørelsens § 4, stk. 6, at lade driftsbudgettet vedtage ved en urafstemning. Ved en urafstemning gælder begrænsningen på 2 pct. ikke. Boligorganisationen kan endvidere efter bekendtgørelsens § 4, stk. 6, sende andre spørgsmål, som skal besluttes på et afdelingsmøde, til urafstemning. Det kan fx være beslutning om at gennemføre en helhedsplan i afdelingen.

Beslutninger truffet ved urafstemning skal ikke gentages, når det igen er muligt at afholde afdelingsmøder. En beslutning truffet ved urafstemning anses for at være endelig.

Afholdelse af afdelingsmøde, som har været udsat

Når ordinært afdelingsmøde er udskudt skal der indkaldes til ordinært afdelingsmøde efter boligorganisationens vedtægter, når forsamlingsforbuddet ikke længere er til hinder for at afholde mødet. På det ordinære afdelingsmøde skal der ske valg til afdelingsbestyrelse og evt. repræsentantskab, og driftsbudget for den resterende del af året skal godkendes. Den resterende del af budgetåret løber fra den første hele måned 3 måneder fra afholdelse af mødet til udgangen af budgetåret. Herved er det muligt at varsle eventuelle ændringer af huslejen. Hvis afdelingsmødet godkender regnskaber, skal dette ligeledes ske ved det ordinære afdelingsmøde. Er afdelingsmødet aflyst godkendes regnskabet på næste års ordinære afdelingsmøde.

Skulle det forekomme, at en boligorganisation som følge af forsamlingsforbuddet har været forhindret i at afholde et udskudt afdelingsmøde i perioden frem til næste ordinære afdelingsmøde, indebærer det, at emner fra det udskudte møde om beslutninger, godkendelse af regnskaber, valg af bestyrelsesmedlemmer m.v., medtages ved det næste ordinære afdelingsmøde.

Forhåndstilmelding

For at gøre det lettere at planlægge og gennemføre et afdelingsmøde kan boligorganisationer m.v. forlange forhåndstilmelding til mødet. Fristen for forhåndstilmelding kan ikke være længere end 2 uger før afholdelse af mødet, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 3.

Forhåndstilmelding skal gøre det muligt på en ordnet måde at udskyde eller aflyse mødet, hvis der er større interesse for at deltage i mødet end forudset, og hvad der er muligt inden for forsamlingsforbuddet. Ved en udtrykkelig hjemmel om forhåndstilmelding undgås tvivl om gyldigheden af beslutninger truffet på et afdelingsmøde, hvis man har måttet afvise personer uden forhåndstilmelding, som i øvrigt har lovlig adgang til mødet.

Fuldmagter

Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 4, skal boligorganisationen acceptere fuldmagter ved afdelingsmøder. Boligorganisation kan begrænse antallet af fuldmagter ned til, at en husstand kun kan have fuldmagt fra en anden husstand. Reglen



skal sikre hensynet til de lejere, som er særlig udsat for smitterisiko, og som derfor ikke er trygge ved at skulle deltage i et afdelingsmøde, uanset at dette er arrangeret i overensstemmelse med retningslinjerne fra sundhedsmyndighederne.

Andre ejere af almene boligafdelinger

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. 7.

III Lov om boligbyggeri

Udskydelse af beboermøder i selvejende ungdomsboliginstitutioner

Efter bekendtgørelsen § 6, stk. 1, har 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, når forsamlingsforbuddet udstedt af sundheds- og ældreministeren *forhindrer* afholdelse af mødet, jf. ovenfor om forsamlingsforbuddet.

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.

Indstilling af medlemmer til bestyrelsen og valg af beboerråd

Kommunalbestyrelsen udpeger medlemmerne af bestyrelsen i selvejende ungdomsboliginstitutioner. 1/3 af medlemmerne udpeges efter indstilling fra beboermødet. Udskydelse af beboermøde indebærer, at der ikke kan ske indstilling af medlemmer til bestyrelsen eller valgt medlemmer til beboerrådet.

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. Hvis 25 pct. eller flere af beboerne gør skriftlig indsigelse over for beboerrådet eller bestyrelsen, skal der dog afholdes valg.



I den situation må beboerrådet sørge for, at der sker valg til beboerrådet og/eller indstilling af medlemmer til bestyrelsen. Det kan enten ske ved at overkomme de konkrete forhold, som forhindrer afholdelse af beboermødet og afholde mødet, eller ved en urafstemning blandt beboerne, jf. § 10 i bekendtgørelse nr. 666 af 27. september 1991 om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte. Hvis beboerrådet ikke sørger for afholdelse af valg, påhviler det bestyrelsen at sørge for, at valgene afholdes.

Driftsbudget for det kommende budgetår

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.

Godkendelse af regnskab

Udskydelse af beboermøde indebærer, at beboerrådet ikke kan godkende regnskabet.

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.

Afholdelse af beboermøde, som har været udsat

Når forsamlingsforbuddet ikke længere hindrer afholdelse af beboermøde 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, medmindre dette allerede er besluttet ved en urafstemning.

Forhåndstilmelding

For at gøre det lettere at planlægge og gennemføre et beboermøde kan beboerrådet forlange forhåndstilmelding til mødet. Fristen for forhåndstilmelding kan ikke være længere end 2 dage før afholdelse af mødet, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 3.

Forhåndstilmelding skal gøre det muligt på en ordnet måde at udskyde eller aflyse mødet, hvis der er større interesse for at deltage i mødet end forudset, og hvad der er muligt inden for forsamlingsforbuddet. Ved en udtrykkelig hjemmel om forhåndstilmelding undgås tvivl om gyldigheden af beslutninger truffet på et beboermøde, hvis man har måttet afvise personer uden forhåndstilmelding, som i øvrigt har lovlig adgang til mødet.



Fuldmagter

Efter bekendtgørelsens § 6, stk. 4, skal beboerrådet acceptere fuldmagter ved beboermøder. Med den nye bekendtgørelse er der indført en mulighed for beboerrådet til at begrænse antallet af fuldmagter ned til, at en beboer kun kan have fuldmagt fra en anden beboer. Reglen skal sikre hensynet til de lejere, som er særlig udsat for smitterisiko, og som derfor ikke er trygge ved at skulle deltage i et afdelingsmøde, uanset at dette er arrangeret i overensstemmelse med retningslinjerne fra sundhedsmyndighederne.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen
Chefkonsulent