

## Etiske retningslinjer for BL's rådgivning

Som kombineret interesse- og brancheorganisation skal BL i enhver henseende udvise korrekt og loyal adfærd i forhold, der vedrører BL's medlemmer, ansatte og valgte i de almene boligorganisationer. Enhver rådgivning skal være neutral under hensyntagen til beboerne, boligorganisationen og sektoren.

BL Kurser og rådgivning udfører individuel medlemsrådgivning mod betaling. Dette dokument beskriver de retningslinjer, der gælder i særligt følsomme sager, dvs. sager der involverer flere af BL's medlemmer og sager om personaleforhold, hvor især fortrolighed er en afgørende forudsætning.

Beskrivelsen af etiske retningslinjer sker med udgangspunkt i BL Kurser og rådgivnings erfaringer med sådanne følsomme sager, men retningslinjerne gælder for hele BL's virksomhed.

I alle rådgivningssager forudsættes det, at BL orienterer om, at BL ikke kan hverken anbefale eller fraråde konkret samarbejde mellem bestemte organisationer. BL kan kun vejlede om lovgivning og praksis og guide bestyrelsen frem til en proces, hvor behovene kan afdækkes, og løsningsmulighederne kan undersøges.

Selv om BL Kurser og rådgivning som udgangspunkt skal levere individuelle rådgivningsydelser mod betaling, accepteres det, at der kan tilbydes et enkelt møde uden betaling med en organisationsbestyrelse, som ønsker rådgivning vedrørende deres forretningsfører/direktør eller administrationsorganisation.

Herefter forudsættes det, at pågældende administrator orienteres om de forhold, som organisationsbestyrelsen eventuelt ønsker ændret, og BL kan kun fortsætte rådgivningen, hvis der er åbenhed i forhold til den aktuelle administrator.

**Fortrolighed:**

I alle sager respekterer BL en høj grad af fortrolighed, og alle medarbejdere, som involveres i disse sager, er pålagt tavshedspligt om sagernes indhold og forløb, idet det ikke vil have nogen mening at forsøge at påstå ukendskab til en given sag.

Tavshedspligten gælder dog ikke oplysninger, som har været bekendtgjort i pressen, på åbne sider på internettet eller på anden måde i forvejen er bekendtgjort af nogle af sagens parter.

BL's rådgivning kan knytte an til flere forskellige behov eller ønsker som fx:

1. Uoverensstemmelse mellem bestyrelsen og den aktuelle administrator
2. Vejledning til valg af administration
3. Rådgivning til gennemførelse af EU-udbud om valg af fremtidig administration
4. Vejledning til valg af boligorganisation, der kan være en mulig fusionspartner
5. Assistance til at indgå en fratrædelsesaftale med den aktuelle forretningsfører/direktør
6. Medvirken til rekruttering/ansættelse af ny forretningsfører/direktør
7. Assistance til at indgå en aftale om interim ledelse

De forskellige rådgivningsopgaver er uddybet nedenfor.

### ***Ad 1: Uoverensstemmelse mellem bestyrelsen og den aktuelle administrator***

BL tilstræber at afdække, hvori uoverensstemmelsen består og forsøger at formidle samarbejde med den aktuelle administrator om en løsning. Opgaven kan indebære, at enten bestyrelsen eller administrationen skal vejledes til en ændret holdning eller praksis med udgangspunkt i gældende lovgivning og almindelig praksis i almene administrationer.

Det bedste resultat af en sådan opgave vil være at parterne finder sammen om et tillidsfuldt fortsat samarbejde. Men der kan også være situationer, hvor den ene part foretrækker at afslutte samarbejdet, hvorefter bestyrelsen skal finde en ny administrator. Under hele forløbet tilstræber BL en åben og ærlig dialog om problemerne med begge parter.

### ***Ad 2. Vejledning til valg af fremtidig administration***

Rådgivningen tager udgangspunkt i de ønsker og behov, som organisationsbestyrelsen udtrykker. Bestyrelsen vejledes om forskellige organisationsformer for administrationselskaber i den almene sektor og for forskellige modeller med udførelse af opgaver lokalt og centralt. Det er den aktuelle fortolkning, at der uden EU-udbud kan indgås en administrationsaftale med en administrationsorganisation, som boligorganisationen er "medejer" af som andelshaver, garant eller lignende.

BL rådgiver om fordele og ulemper ved forskellige former for administration, og BL fraråder etablering af ny, selvstændig administration, som ikke kan forventes at have den nødvendige faglighed og professionalisme.

BL anbefaler ikke ét medlem frem for et andet, når en organisationsbestyrelse ønsker rådgivning om fremtidig administration.

Der orienteres om sædvaner for administrationsaftaler og om driftsbekendtgørelsens regler for fastsættelse af de kostægte administrationshonorarer.

Der orienteres loyalt om mulige samarbejdsformer (partnerskabsmodeller) som alternative muligheder til komplette administrationsaftaler.

Hvis bestyrelsen på forhånd er afklaret med, hvem man ønsker som fremtidig samarbejdspartner, indskrænker opgaven for BL sig til at rådgive om de formelle regler og behov, herunder tilbyde at deltage i forberedende og besluttende møder og udforme eller kvalitetssikre de dokumenter, der danner grundlag for det fremtidige samarbejde.

Hvis bestyrelsen ønsker at kunne vælge mellem et antal forskellige administrationsorganisationer, følges samme procedure som beskrevet under ad 4).

### **Ad 3: Rådgivning ved valg af fremtidig administration gennem EU-udbud**

Ved gennemførelse af EU-udbud er det helt afgørende at respektere de meget detaljerede regler om EU-udbud, herunder om ligebehandling af tilbudsgivere.

BL vejleder om mulighederne for *prækvalifikation* og fremhæver fordele og ulemper herved. Vurderingen af fordelene ved prækvalifikation kan især være afhængig af geografiske forhold.

Bestyrelsen inddrages detaljeret i formuleringerne af krav til tilbudsgivere, og der planlægges en nøje gennemgang af samtlige tilbud m.h.p. vurderinger af tilbudsgiveres opfyldelse af de krav og kriterier, der er opstillet i udbudsbetingelserne.

Selve udbuddet vil blive udarbejdet af advokatkontor efter boligorganisationens valg.

### **Ad 4: Vejledning til valg af boligorganisation, der kan være en mulig fusionspartner**

Ved fusioner vil det normalt være mest fordelagtigt at søge fusionspartnere, som har boliger i det nære lokalområde, i egen kommune eller i en nærtliggende kommune.

BL kan medvirke til at orientere om struktur, størrelse og administrationsform for de boligorganisationer, der kan komme på tale. Her kan typisk være nogle med egen administration og nogle med en administrationsaftale med en administrationsorganisation. Derfor vil rådgivningen også indeholde orientering om de forskellige administrationsformer uden at den ene form anbefales frem for den anden.

Der opfordres til, at bestyrelsen præsenteres for et antal af de mulige fusionspartnere. Bestyrelsen vælger suverænt selv de boligorganisationer, som den ønsker at blive præsenteret for, og BL kan indgå som bisidder og praktisk arrangør ved sådanne præsentationer. Bisidderrollen kan her bestå i at medvirke til at udforme spørgsmål, som ønskes besvaret af alle de udvalgte, og BL kan "oversætte" fagudtryk og hjælpe bestyrelsen til at få relevante oplysninger frem. Det vil være en væsentlig opgave for BL at sikre, at alle spørgsmål stilles identisk til alle de boligorganisationer, der bliver præsenteret, så der skabes et sammenligneligt beslutningsgrundlag. Det vil også være BL's opgave at "afkode" oplysninger fra tilbydende boligorganisationer, som kan være vanskelige at fortolke.

Når de udvalgte boligorganisationer hver især har præsenteret sig for bestyrelsen, er det suverænt bestyrelsens afgørelse, hvem de ønsker at anbefale den øverste myndighed som fusionspartner. I denne fase kan BL kun give svar på tekniske/juridiske spørgsmål.

BL sikrer, at alle deltagende boligorganisationer hurtigst muligt efter bestyrelsens afgørelse orienteres, og det tilstræbes, at BL samtidig kan orientere om hvilke kriterier, der har vægtet mest i bestyrelsens afgørelse.

Endelig tilbyder BL at udforme fusionsdokumenter og eventuelt deltage i de besluttende myndigheders møder i denne forbindelse.

***Ad 5: Assistance til fratrædelsesaftale med aktuel forretningsfører/direktør:***

BL tilstræber loyalt at vurdere grundlaget for ønskerne om ophør af samarbejde, uanset om det sker ved frivillig aftale, afskedigelse eller ophævelse af kontrakten (bortvisning). Bestyrelsen rådgives om den juridiske vurdering af situationen, herunder især om en eventuel risiko for efterfølgende krav om erstatning. Hvis det skønnes, at grundlaget for en opsigelse eller ophævelse af ansættelsesforholdet er for spinkelt, opfordres bestyrelsen til at søge problemerne løst på anden måde.

Hvis der skønnes at være grundlag for en afskedigelse/bortvisning, opfordres bestyrelsen til at engagere egen advokat til at effektuere en afskedigelse/bortvisning. Hvis der er enighed mellem parterne om en afbrydelse af samarbejdet, kan BL formidle en fratrædelsesaftale, som tilgoder boligorganisationen bedst muligt og samtidig respekterer forretningsføreren/direktøren i overensstemmelse med den indgåede ansættelseskontrakt.

***Ad 6: Rekruttering af ny direktør/forretningsfører:***

BL tilbyder medlemmer at medvirke ved rekruttering af nye direktører og forretningsførere i de almene boligorganisationer og almene boligadministrationer. I denne funktion kan der let opstå forskellige interesser blandt organisationer og personer, hvor det er nødvendigt for BL at opretholde et tillidsfuldt samarbejde og bevare BL's troværdighed som samarbejdspartner. BL har derfor udarbejdet et særligt sæt etiske regler for denne type af opgaver.

Der henvises til særskilt beskrivelse af opgaven og de særlige etiske retningslinjer for rekruttering på bl.dk: <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/ledelse-og-organisationsbestyrelse/raadgivning/rekruttering/>.

***Ad 7: Interim ledelse***

I situationer, hvor en boligorganisation uforudset er uden administrativ ledelse, kan BL Kurser og rådgivning i nogle tilfælde tilbyde en midlertidig ledelse – interim ledelse.

I praksis sker det ved, at BL har indgået aftaler med enkelte direktører/forretningsførere, som er fratrådt deres tidligere ansættelsesforhold, og fortsat nyder anerkendelse i sektoren og har en alsidig ledelseserfaring og indsigt i den almene lovgivning og praksis. Som midlertidig

konstitueret direktør kan de pågældende skabe ro i organisationen og sørge for at de regelmæssige procedurer opretholdes og effektueres. Foruden den daglige ledelse af det ansatte personale kan det aftales, at opgaven også skal bestå i en vurdering af den forestående organisering af administrationen og rådgivning af organisationsbestyrelsen om hvilke kompetencer, det vil være nødvendigt at søge ved den mere permanente ledelsesstruktur.

Opgaven kan derfor overgå til en rekruttering af en ny direktør, eller til at finde en samarbejdspartner i den almene boligsektor, som kan levere den fremtidige ledelse, eller eventuelt være en mulig fusionspartner.

Ved aftaler om interimsledelse tillægges den konstituerede direktør sædvanlige direktørkompetencer. Der indgås skriftlig aftale mellem boligorganisationen og BL. Den midlertidige leder er ansat af BL og er omfattet af BL's ansvarsforsikring, og BL fakturerer boligorganisationen i henhold til den indgåede aftale.

### **Evaluering og opfølgning**

BL vil typisk evaluere og følge op på rådgivningsopgaverne sammen med rekvirenten. Det sker for at understøtte løsningen og for at fastholde ny viden og læring fra forløbet i boligorganisationen. Evalueringen er også med til at styrke den interne viden i BL og kvalificere rådgivningen fremadrettet.

Alle de ovenfor nævnte rådgivningsopgaver indebærer dialog og samarbejde med flere parter og nogle gange starten på nye samarbejder i boligorganisationerne. BL's rådgivning vil altid sigte imod at belyse perspektiver og synspunkter fra alle de relevante parter for derigennem at opnå den mest langtidsholdbare løsning. Samme bredde vil indgå, når BL sammen med boligorganisationen evaluerer og følger op på forløbet og på rådgivningen.