



Orientering om nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger

Udlændinge-, integrations- og boligministeren har udstedt nye bekendtgørelser om normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boligafdelinger (bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og bekendtgørelse nr. 719 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og indbetalt garantikapital (garantiorganisation)).

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Desuden er udstedt nye bekendtgørelser om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution (bekendtgørelse nr. 721 af 13. juni 2016) og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner (bekendtgørelse nr. 720 af 13. juni 2016).

Ændringerne vedrørende anvendelse af digitale værktøjer og tegningsret er tillige foretaget i disse to bekendtgørelser. Desuden er reglen og kompetence til vedtagelse af vedligeholdelsesordning ændret, så den nu i overensstemmelse med vedligeholdelsesbekendtgørelsen fastsætter, at afdelingsmødet træffer beslutningen.

Det bemærkes, at ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter.

I. Digitale indkaldelser m.v.:

1. Øverste myndighed

16. juni 2016

Udlændinge-, Integrations- og
Boligministeriet

Almene Boliger

Slotsholmsgade 10
Post 1216 København K
Tel. 7226 8400
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Karin Laursen
Tel. 41717787
Mail kal@mdbl.dk

Ref.-nr. 2015-1131

Efter de hidtil gældende regler skulle indkaldelse af repræsentantskabet ske ved brev til de enkelte medlemmer af repræsentantskabet. Med de ændrede normalvedtægter gives der mulighed for, at det aftales med det enkelte repræsentantskabsmedlem, at denne kan indkaldes elektronisk, ligesom der gives mulighed for, at bilag udsendes elektronisk til den pågældende. Det er det enkelte repræsentantskabsmedlems ansvar at holde boligorganisationen orienteret om ændringer i den mailadresse, der skal bruges ved elektronisk kommunikation.

For boligorganisationer med en generalforsamling som øverste myndighed vil det ligeledes kunne aftales med det enkelte medlem, at indkaldelse og udsendelse af bilag kan ske elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at holde boligorganisationen orienteret om ændringer i den mailadresse, der skal bruges ved elektronisk kommunikation.

2. Lejere

Tilsvarende gives der mulighed for, at det aftales med den enkelte lejer, at denne kan indkaldes elektronisk til afdelingsmøder og modtage bilag hertil elektronisk. Det bemærkes, at der i tilfælde, hvor der er flere lejere af den enkelte bolig, skal indgå aftale med hver enkelt af disse lejere.

Det er den enkelte lejers ansvar at holde boligorganisationen orienteret om ændringer i den mailadresse, der skal bruges ved elektronisk kommunikation.

II. Digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder:

I forlængelse af en række forsøg med gennemførelse af afdelingsmøder under anvendelse af digitale værktøjer er der givet generel mulighed for at inddrage digitale værktøjer i afviklingen af afdelingsmødet.

1. Organisationsbestyrelsens kompetencer

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger og er ansvarlig for driften. Det er således også bestyrelsen, der er ansvarlig for budgetlægningen og indkøb af evt. nødvendig software m.v.

Finder bestyrelsen, at der ikke inden for rammerne af forsvarlig drift kan medtages udgifter i afdelingernes budgetter til software m.v., vil bestyrelsen skulle indbringe en eventuel tvist om budgettet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Tilsvarende gælder for bestyrelsen i selvejende almene ungdoms- eller ældreboliginstitutioner.

2. Afdelingsmødets kompetencer

Afdelingsmødet kan med virkning for fremtidige afdelingsmøder træffe beslutning om anvendelse af digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøderne, idet bemærkes, at afdelingsmødet kan beslutte inddragelse af digitale værktøjer i det omfang og til de formål, afdelingsmødet måtte ønske dette, jf. dog nedenfor. Det bemærkes, at anvendelse af digitale værktøjer ikke kan erstatte et "fysisk afdelingsmøde". Der skal således under alle omstændigheder afholdes et afdelingsmøde med alle de elementer, der hidtil har indgået i afdelingsmødet.

Til brug for afdelingsmødets beslutning om anvendelse af digitale værktøjer, må der foreligge oplysninger om de budgetmæssige konsekvenser af en sådan beslutning og om omfanget af de digitale muligheder, som boligorganisationen kan stille til rådighed.

Hvis afdelingsmødet træffer beslutning om anvendelse af digitale værktøjer, må afdelingsmødet samtidig træffe beslutning vedrørende budgetmæssig dækning for de udgifter, der vil være forbundet hermed. Som ovenfor nævnt, må organisationsbestyrelsen vurdere, om sådanne udgifter kan afholdes inden for rammerne af forsvarlig drift og i givet fald indbringe en budgettvist for kommunalbestyrelsen.

Når der træffes beslutning om inddragelse af digitale værktøjer, kan det være hensigtsmæssigt, at afdelingsmødet tillige fastsætter en forretningsorden for anvendelsen af de digitale værktøjer. BL har udarbejdet forslag til sådanne forretningsordener. Disse kan findes på BL's hjemmeside www.bl.dk. Det kan tillige være hensigtsmæssigt, at der træffes beslutning om, at der udpeges en person til at styre en elektronisk debat forud for afdelingsmødet.

Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer, uden at der må stilles krav om profil på sociale medier. Desuden skal værktøjet være tilgængeligt for enhver, der i øvrigt har adgang til afdelingsmødet, men disse må ikke have adgang til at afgive stemme. Der kan stilles krav om, at de pågældende logger sig ind med password eller lignende for at kunne fremsætte forslag, opstille kandidater og deltage i debatten. Andre end de nævnte må kun gives læseadgang til det digitale værktøj.

Ved anvendelse af digitale værktøjer til fremsættelse af forslag og opstilling af kandidater er det et krav, at dette tillige kan ske på traditionel måde ved brev eller e-mail, og for kandidatopstillings vedkommende tillige på afdelingsmødet.

Hvis det besluttes, at afstemninger kan ske digitalt efter afholdelse af afdelingsmødet, kan det desuden være relevant at træffe beslutning om, at visse afstemninger eller typer af afstemninger ikke kan ske digitalt. Der kan f.eks. være tale om afstemninger om større og mere komplicerede sager eller om forslag, hvor der på forhånd kan forventes stillet ændringsforslag.

Det kan ofte være vanskeligt for afdelingsmødet at overskue, om der vil skulle ske afstemning om sådanne sager på et kommende afdelingsmøde. Det kan derfor af praktiske grunde være hensigtsmæssigt at uddelegere den endelige beslutning om afstemningsmetoden til f.eks. afdelingsbestyrelsen. Det skal fremgå klart i forbindelse med bekendtgørelse af de forslag, der skal behandles på afdelingsmødet, hvis der om et eller flere af disse ikke kan stemmes efter afdelingsmødet, da dette kan være afgørende for lejernes beslutning om, hvorvidt de vil deltage i det fysiske møde.

Det kan besluttes, at afstemning sker alene på afdelingsmødet, såvel på afdelingsmødet som efterfølgende eller alene efterfølgende. Hvis afdelingsmødet har besluttet, at stemmeafgivning skal kunne ske digitalt efter afdelingsmødet, er der en række yderligere betingelser, der skal være opfyldt, således at ingen stemmeberettigede afskæres fra at afgive stemme, og således at stemmeafgivning sker på betryggende vis:

1. Afstemningstemaer skal formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet. Det vil typisk være hensigtsmæssigt, at dette sker i umiddelbar forbindelse med mødets behandling af de enkelte punkter på dagsordenen. Hvis der til et forslag er stillet ændringsforslag, vil det være nødvendigt at formulere afstemningstemaet med henblik på trinvis afstemning. Det påhviler dirigenten at sikre, at afstemningstemaerne formuleres på en måde, så ingen kan være i tvivl om betydningen af et ja eller et nej. Dette kræver særlig omhu, da der ikke vil være mulighed for at stille afklarende spørgsmål til temaerne efter mødet.
2. Den digitale afstemning skal suppleres med mulighed for afgivelse af brevstemmer inden for samme periode på højst 7 dage, der fastsættes for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afgivelse af stemme udløber. Det forudsættes, at udlevering af stemmesedler sker på et sted i rimelig afstand fra afdelingen og inden for et rimeligt dagligt tidsrum, eller at de udsendes eller omdeles til de beboere, der udtrykker ønske herom.
3. Det kan besluttes, at afstemning kan ske såvel under afdelingsmødet som efterfølgende. Medmindre afstemning om et dagsordenspunkt udelukkende foretages på afdelingsmødet, skal eventuelle afstemninger, der foretages på afdelingsmødet, foretages skriftligt, således at der ikke opstår risiko for, at afstemningen på afdelingsmødet kan påvirke resultatet af den efterfølgende afstemning. Stemmer, der således afgives på afdelingsmødet, må ikke tælles op, før fristen for efterfølgende afstemning er udløbet, og optælling skal ske samlet for alle afgivne stemmer.
4. Det skal sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end de har ret til efter boligorganisationens vedtægter. Der er ikke fastsat nærmere regler herom, men af praktiske grunde vil det formentlig være nødvendigt, at hver husstand forsynes med et antal unikke afstemningskoder svarende til det antal stemmer, hver husstand har. Det vil i den forbindelse også være et krav, at det sikres, at en afstemningskode ikke kan anvendes mere end en gang ved afstemning på forskellige måder. Dette vil formentlig forudsætte, at afstemningskoderne deaktiveres ved udlevering af stemmesedler eller ved afgivelse af stemme på afdelingsmødet.

Hvis et forslag har været undergivet afstemning efter afdelingsmødet, kan der ikke begæres urafstemning om dette forslag, idet samtlige husstande da allerede vil have haft mulighed for at afgive deres stemmer på eller efter afdelingsmødet.

3. Afdelingsbestyrelsens kompetence

Afdelingsbestyrelsen har efter de nye regler ingen selvstændig kompetence, men afdelingsmødet kan beslutte at henlægge beføjelser til denne.

III. Harmonisering med driftsbekendtgørelsen:

Der har hidtil ikke været fuld overensstemmelse mellem driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 2 og 4 og § 7, stk. 1, og normalvedtægternes § 6, stk. 3, 5 og 6, med hensyn til, hvilke beføjelser øverste myndighed kan uddelegere til bestyrelsen. Det daværende Ministerium for By, Boliger og Landdistrikter har udtalt, at øverste myndighed kan uddelegere beføjelser i det omfang, dette fremgår *enten* af driftsbekendtgørelsen *eller* af normalvedtægterne.

Der er nu tilvejebragt overensstemmelse mellem de to regelsæt gennem ændringer i normalvedtægternes § 6, stk. 3 og 5, og driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 2 og 4.

V. Præcisering af tegningsreglen:

Der har været udtrykt tvivl om den rette forståelse af normalvedtægternes tegningsregel. Det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter har udtalt, at tegningsreglen skulle forstås sådan, at den samlede bestyrelse kan tegne boligorganisationen, mens der kun kan tegnes ved to bestyrelsesmedlemmer (hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand), hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, og denne medunderskriver.

Tegningsreglen er nu præciseret i overensstemmelse med denne tilkendegivelse.

Desuden har ministeren udstedt en bekendtgørelse om ændring af driftsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 723 af 13. juni 2016).

Denne bekendtgørelse indeholder ændringer af § 6, stk. 2 og 4, med henblik på at opnå overensstemmelse med normalvedtægterne for så vidt angår øverste myndigheds delegationsmuligheder.

Desuden er der som noget nyt indsat en bestemmelse, der medfører, at øverste myndigheds beslutning om, at en afdeling overføres fra en boligorganisation til en anden kan uddelegeres til bestyrelsen.

Yderligere er reglerne om udlevering af råderetskatalog forenklet, idet der gives mulighed for, at dette ikke udleveres i en sammenskrevet version til nuværende lejere, når der er sket ændringer. I stedet skal boligorganisationen stille en sammenskrevet version til rådighed på organisationens hjemmeside.

Det vil fortsat skulle fremgå af referatet af afdelingsmødet, at det er besluttet at foretage ændringer i kataloget, ligesom dette fortsat skal udleveres til nye lejere i sin helhed.

Med venlig hilsen

Karin Laursen
Fuldmægtig