



**Social- og
Boligstyrelsen**

Vejledning om tilsyn med den almene bolig- sektor

juni 2023

Viden til gavn

Publikationen er udgivet af
Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 1
5000 Odense C
Tlf.: 72 42 37 00
E-mail: info@sbst.dk
www.sbst.dk

Udgivet 26. juni 2023

ISBN: 978-87-94445-29-0

Download eller se rapporten på
www.sbst.dk.

Der kan frit citeres fra rapporten med angivelse
af kilde.

Indhold

Indledning	4
Del I Det klassiske tilsyn.....	6
1. Kommunens rolle som tilsynsmyndighed	6
1.1 Kommunens rolle som godkendende myndighed	6
1.2 Kommunens rolle som samarbejdspartner.....	8
1.3 Det kommunale tilsyns varetagelse af dobbeltroller.....	8
2. Det kommunale tilsyns stedlige kompetence og forholdet til beboerklagenævnet	10
2.1 Det kommunale tilsyns kompetence.....	10
2.2 Beboerklagenævnets kompetence.....	11
2.3 Snitflader mellem beboerklagenævn og kommunalt tilsyn.....	11
3. Økonomisk tilsyn	13
3.1 Tilsyn med almene boligorganisationers regnskaber	14
3.2 Tilsyn med afdelingernes og boligernes huslejeniveau.....	15
3.3 Tilsyn med afdelingernes henlæggelsesniveau	16
3.4 Tilsyn med boligorganisationens dispositionsfond	16
3.5 Tilsyn med boligorganisationens arbejdskapital.....	17
3.6 Tilsyn med boligorganisationens økonomiske dispositioner	17
4. Organisatorisk tilsyn	18
4.1 Tilsyn med almene boligorganisationers vedtægter.....	18
4.2 Tilsyn med almene boligorganisationers habilitetsforhold.....	18
4.3 Tilsyn med beboerdemokratiet i almene boligorganisationer.....	19
5. Tilsyn med udlejningen af almene boliger	20
5.1 Hvornår skal kommunen føre tilsyn med udlejningen?	20
6. Tilsyn med bygningerne	21
6.1 Tilsyn med boligorganisationens opførelse og renovering af almene boliger	21
6.2 Tilsyn med boligorganisationens vedligeholdelse af bygninger	22
6.3 Tilsyn med at boligorganisationens boliger fremstår sunde	23
7. Det kommunale tilsyns afgørelse af tvister.....	25
7.1 Tvister som det kommunale tilsyn skal afgøre	25
7.2 Det kommunale tilsyns behandling af tvister	25
8. Anvendelse af kommunens reaktionsmuligheder	30
8.1 De forskellige reaktionsmuligheder	30
8.2 Boligorganisationens udlevering af oplysninger til kommunen	33
9. Klageadgang	34

9.1	Lejernes klageadgang	34
9.2	Kan der klages over det kommunale tilsyns afgørelser?	34
9.3	Ankestyrelsens tilsyn med kommunerne	35
10.	Social- og Boligstyrelsens sektortilsyn	36
10.1	Juridisk tilsyn	37
10.2	Økonomisk tilsyn	37
11.	Kommunens involvering af Social- og	38
	Boligstyrelsen	38
	Del II Styling af den almene boligsektor	39
12.	Indledende bemærkninger til del II	39
13.	Styringsmodellen i hovedtræk	40
13.1	Mål- og aftalestyring	40
13.2	Nye retningslinjer om egenkontrol og økonomistyring	41
13.3	Regelgrundlag	41
14.	Målsætninger	42
14.1	Generelt om målsætninger	42
14.2	Målsætning om økonomi og drift	43
14.3	Målsætning om boligafdelinger	44
14.4	Målsætning om nybyggeri og renovering	44
14.5	Målsætning om udlejning	44
14.6	Målsætning om ledelse og beboerdemokrati	45
15.	Styringsdialog	46
15.1	Styringsdialogens formål, indhold m.v.	46
15.2	Styringsdialogens parter, indkaldelse og tidsfrister	47
15.3	Organisering af styringsdialogen	47
16.	Aftaler	49
17.	Dokumentation	50
17.1	Dokumentationsmateriale	50
17.2	Styringsrapport for almene boligorganisationer med egne afdelinger	51
17.3	Styringsrapport for almen administrationsorganisation	52
18.	Kommunalbestyrelsens redegørelse	53
	Bilag 1. Uddrag af lov om almene boliger m.v.	
	Bilag 2. Uddrag af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	
	Bilag 3. Styringsrapport for almen boligorganisationer med egne boligafdelinger	
	Bilag 4. Oplysningsskema for afdeling	
	Bilag 5. Styringsrapport for almen administrationsorganisation	
	Bilag 6. Skabelon til obligatorisk handlingsplan for røde afdelinger	

Indledning

Tilsynsvejledningen har til formål at skabe overblik over kommunernes tilsynsopgaver i forhold til den almene boligsektor og at understøtte kommunerne i tilrettelæggelse af opgaverne. Der findes i dag en række vejledninger, herunder vejledning om drift af almene boliger og vejledning om udlejning af almene boliger, der har til formål at vejlede kommuner og boligorganisationer om reglerne i den almene boliglovgivning inden for specifikke områder. Disse vejledninger indeholder fortolkning af reglerne, men har *ikke* fokus på kommunernes tilrettelæggelse af selve tilsynet.

Målgruppen for tilsynsvejledningen er primært medarbejdere i kommuner, der beskæftiger sig med tilsyn med de almene boligorganisationer, men vejledningen kan også understøtte boligorganisationernes arbejde med at drive og udvikle den almene boligsektor og bidrage til at afklare kommunernes og boligorganisationernes samarbejde om den almene boligsektor.

Vejledningen består af to dele – den nye del I om kommunernes klassiske tilsyn med den almene boligsektor og del II, som er en opdateret udgave af vejledningen fra 2018 om den dialog- og aftaleorienterede styring af den almene boligsektor.

Vejledningen giver ikke konkrete anvisninger for, hvordan kommunernes tilsyn med den almene boligsektor skal tilrettelægges i praksis, men sætter en ramme for tilsynsarbejdet og Social- og Boligstyrelsens forståelse af tilsynets rolle og kommunernes handlemuligheder.

I vejledningen lægger vi til grund, at kommuner har råderum til at tilrettelægge tilsynsarbejdet efter lokale forhold, geografi, størrelse og behov. Med råderum mener vi, at det er op til den enkelte kommune – evt. i samarbejde med tilsynskolleger fra andre kommuner – at tage stilling til tilsynets omfang, og hvordan tilsynet skal organiseres og gennemføres. Både små kommuner og store kommuner er i henhold til almenboliglovgivningen omfattet af den samme tilsynsforpligtelse, men lokale forhold så som andelen af almene boliger i kommunen, socioøkonomiske forhold i kommunen og forskellige snitflader i den kommunale opgaveløsning kan have en afgørende betydning for arbejdets organisering og praktiske tilrettelæggelse.

Et udkast til tilsynsvejledningen har været i høring i BL- Danmarks Almene Boliger, hos Landsbyggefonden og hos KL, hvor især kommunerepræsentanterne på et opfølgende møde har præciseret, at kommunernes legalitetskontrol ofte gennemføres som led i styringsdialogen med boligorganisationerne. Efter ønske fra BL er der i vejledningen indsat eksempler til at belyse aktuelle problemstillinger fra kommunernes hverdag, og efter ønske fra Landsbyggefonden, er der indsat afsnit, der beskriver hvilke data, Landsbyggefonden stiller til rådighed for bl.a. kommunerne.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligorganisationen, som hvert år skal indsendes til kommunen til brug for styringsdialogen. Den samlede dokumentationspakke udgøres af en styringsrapport, afdelingsskemaer og boligorganisationens regnskabsmateriale, herunder regnskabsspørgeskema, årsberetning og revisionsprotokol samt resultater af eventuelle relevante analyser. Landsbyggefonden har i samarbejde med ministeriet og kommunerne stået for at få udviklet den landsdækkende IT-plattform, som samler, behandler og præsenterer de enkelte elementer i dokumentationspakken.

Legalitetskontrol og styringsdialog er således i praksis ikke separate tilsynsområder, men tilsynsaktiviteter der i vid udstrækning rækker ind over hinanden. Styringsdialogen omfatter såvel en gennemgang af historiske data fra dokumentationspakken som strategiske drøftelser parterne imellem om den kommende udvikling af boligorganisationen. Forberedelserne til styringsdialogen udgør således et væsentligt bidrag til kommunernes legalitetskontrol.

Opstår der som led i kommunernes tilsynsarbejde usikkerhed eller tvivl om almenboliglovgivningen eller tvivl hos boligorganisationerne og beboerdemokraterne, som omsætter reglerne til praksis, står Social- og Boligstyrelsen til rådighed med vejledning. Styrelsen kan kontaktes telefonisk eller med e-mail, så vil vi bestrebe os på hurtigt at vende tilbage.

Der gælder samme regler for tilsyn med almene boligorganisationer som med tilsyn med selvejende institutioner, der ejer almene ældre- og ungdomsboliger, jf. almenboliglovens § 169. Når der i det følgende henvises til almene boligorganisationer, gælder det samme for de selvejende institutioner. Reglerne om styringsdialog og pligt til årlig afrapportering, som primært omtales i vejledningens del II, gælder dog ikke for de selvejende institutioner.

Det er styrelsens intention løbende at udbygge og ajourføre vejledningen efter behov, dvs. når der sker ændringer i lovgivning, når der udvikler sig en ny praksis, som vi bliver gjort opmærksomme på, eller når kommunerne eller andre interessenter efterspørger afklaringer på centrale temaer.

Del I Det klassiske tilsyn

1. Kommunens rolle som tilsynsmyndighed

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer, jf. almenboliglovens § 164, stk. 1.

Det kommunale tilsyn kan opdeles i følgende primære tilsynsområder:

- Økonomisk tilsyn, jf. kapitel 4.
- Organisatorisk tilsyn, jf. kapitel 5.
- Tilsyn med udlejningen af almene boliger, jf. kapitel 6.
- Tilsyn med bygningerne, jf. kapitel 7.

Kommunens tilsyn består af et legalitetstilsyn, hvorefter kommunen skal påse, at de almene boligorganisationers handlinger er i overensstemmelse med reglerne i den almene boliglovgivning.

Kommunens tilsyn består endvidere af et fagligt skøn, hvorefter kommunen skal vurdere, om en almen boligorganisation drives forsvarligt i overensstemmelse med almene boligorganisationers formål og målsætninger, jf. almenboliglovens §§ 5 b–6 f. Kommunerne varetager flere andre roller i forhold til de almene boligorganisationer, og i de følgende afsnit beskrives kommunernes roller som tilsynsmyndighed, godkendende myndighed og samarbejdspartner.

1.1 Kommunens rolle som godkendende myndighed

Kommunens rolle som godkendende myndighed indebærer, at kommunen skal godkende en række dispositioner, før den almene boligorganisation kan udføre dem.

Som eksempler på dispositioner som kommunen skal godkende, før boligorganisationen må udføre dem, kan f.eks. nævnes:

- Erhvervelse af ejendomme, jf. almenboliglovens § 26.
- Salg af ejendomme, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1.
- Væsentlig forandring af ejendomme, jf. almenboliglovens § 28, stk. 1.
- Udstedelse af pantebreve, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.
- Oprettelse af nye almene boligorganisationer, jf. driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2.
- Godkendelse af anskaffelsessummen for et nybyggeriprojekt, jf. støttebekendtgørelsens § 38, stk. 1.
- Etablering af erhvervsarealer i byggeri, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 6.

Kommunens rolle som godkendende myndighed indebærer i praksis, at kommunen i forbindelse med boligorganisationens ansøgning om godkendelse af en disposition, skal foretage en legalitetskontrol og en faglig skønsvurdering.

Legalitetskontrol

Legalitetskontrollen indebærer, at kommunen skal foretage en kontrol af, om dispositionen er lovlig. Under denne legalitetskontrol må kommunen først og fremmest vurdere, om den ønskede disposition er i overensstemmelse med de regler, der regulerer området for dispositionen.

Skal kommunen f.eks. vurdere, om kommunen kan godkende etablering af erhvervsarealer efter reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 6, må kommunen først vurdere, om kravene til etablering er opfyldt, jf. § 3, stk. 1, nr. 1-5, herunder om erhvervsarealerne er udskilt i en særlig afdeling, som har skøde på ejendommen. Dernæst må kommunen vurdere, om den ønskede disposition vil være i overensstemmelse med øvrige relevante regler i den almene boliglovgivning. Eksempelvis vil det i forbindelse med kommunens vurdering af, om en væsentlig forandring i form af en ustøttet renovering kan godkendes, være relevant at vurdere, om afdelingsmødet har godkendt iværksættelsen af arbejderne, jf. almenboliglovens § 28, stk. 1 og § 37, stk. 1.

Faglig skønsvurdering

Den faglige skønsvurdering indebærer, at kommunen skal vurdere, om den ønskede disposition er hensigtsmæssig. Denne vurdering skal inddrage alle relevante saglige hensyn. De hensyn, der kommer til udtryk i almenboliglovens §§ 5 b – 6 f, vil altid være saglige for kommunen at lægge vægt på.

Når kommunen f.eks. vurderer, om et nybyggeriprojekt kan godkendes, vil det således være sagligt for kommunen at lægge vægt på, om byggeriet har en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet, jf. almenboliglovens § 6 c.

Kommunens afgørelse

Styrelsen anbefaler, at kommunerne tidligt i forløbet sikrer at blive inddraget i boligorganisationernes forberedelse af et nyt projekt, der senere skal godkendes af kommunen. Ved at følge projektet sikrer kommunen sig mod uforudsete forhold i den endelige projektansøgning, og kommunens prioriteringer og behov kan indgå i de initierende faser af projektet. Desuden får kommunerne samtidig mulighed for tidligt i forberedelse af projekterne at afvise at deltage i finansieringen af kommende almene boligprojekter.

Når kommunen har foretaget legalitetskontrollen og den faglige skønsvurdering har kommunen i princippet tre muligheder:

- 1) Godkendelse
- 2) Godkendelse med vilkår
- 3) Afslag

Kommunen kan vælge at godkende dispositionen, f.eks. et renoveringsprojekt, uden ændringer. Dette forudsætter, at kommunen vurderer, at dispositionen både er lovlig og hensigtsmæssig.

Kommunen kan vælge at godkende dispositionen, men med vilkår om at ændre eller tilpasse dispositionen. Kommunens adgang til at stille vilkår er begrænset af de almindelige forvaltningsretlige principper om saglighed, ligebehandling og proportionalitet. Dette indebærer, at vilkår, der stilles af kommunen, skal være begrundet i saglige hensyn, at boligorganisationen skal behandles på samme måde som andre ansøgere, og at vilkåret ikke går videre end nødvendigt for at opnå hvad, der ønskes opnået ved at stille vilkåret.

Endelig kan kommunen vælge ikke at godkende dispositionen. En sådan beslutning forudsætter, at dispositionen enten vurderes at være ulovlig og/eller uhensigtsmæssig ud fra et fagligt skøn.

Eksempel: Kommunen afslår i forbindelse med godkendelse af kollektive råderetsarbejder, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3, at godkende forbedringsforhøjelsen, idet udgiften ikke er korrekt fordelt mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Kommunens eventuelle afslag på godkendelse af en disposition er underlagt de almindelige forvaltningsretlige principper om saglighed, ligebehandling og proportionalitet. Dette indebærer, at kommunen, forinden der meddeles afslag – i tilfælde hvor dispositionen ikke er ulovlig, men fagligt uhensigtsmæssig – overvejer, om godkendelse kan meddeles med vilkår om, at dispositionen tilrettes.

1.2 Kommunens rolle som samarbejdspartner

Styringsmodellen fra 2009 indebærer, at styringen af det almene byggeri nu i høj grad er baseret på mål- og aftalestyring. Formålet med modellen er dels at forbedre boligorganisationernes muligheder for at løse deres opgaver på en effektiv måde, dels at gøre det kommunale tilsyn mere fremadrettet.

Boligorganisationen og kommunen skal gennem samarbejde og aftaler realisere lovens formål og målsætninger. Det er et krav, at boligorganisationen og kommunen i nødvendigt omfang koordinerer deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter, jf. almenboliglovens § 6 f.

Samarbejdet sker navnlig gennem styringsdialogmøder. Herudover samarbejdes der ved indgåelse af øvrige aftaler. Ved indgåelse af aftaler kan der sondres mellem lovregulerede aftaler, dvs. aftaler reguleret i almenboliglovgivningen og aftaler, der ikke direkte er reguleret i almenboliglovgivningen. Som eksempel på lovregulerede aftaler kan nævnes indgåelse af udlejningsaftaler, jf. almenboliglovens § 60 b, og som eksempel på øvrige aftaler kan nævnes hovedaftaler mellem BL – Danmarks Almene Boliger og en eller flere kommuner.

1.3 Det kommunale tilsyns varetagelse af dobbeltroller

Da kommunerne både fungerer som tilsynsmyndighed og godkendende myndighed og tillige er samarbejdspartner, kan kommunerne befinde sig i en dobbeltrolle i forhold til boligorganisationerne. Nedenfor beskrives disse dobbeltroller.

1.3.1 Kommunen som tilsynsmyndighed og samarbejdspartner

Kommunen vil i tilsynssager ofte skulle beslutte, om et problem skal tages op som et emne på det årlige styringsdialogmøde, eller om kommunen skal forholde sig til problemet med det samme. Hvis kommunen f.eks. finder, at en boligorganisations dispositionsfond forekommer at være på et for lavt niveau, kan kommunen henvende sig med det samme til boligorganisationen eller sætte problemet på dagsordenen for et kommende styringsdialogmødet. Det har naturligvis betydning om, der foreligger et akut problem.

Kommunen kan få kendskab til et muligt problem gennem henvendelser til kommunen fra beboere, afdelingsbestyrelser m.v., via presseomtale eller via kommunens egne iagttagelser af faktiske omstændigheder.

I valget mellem at tage et problem op på et styringsdialogmøde eller at adressere det med det samme, kan kommunen inddrage følgende overvejelser:

- a) Har boligorganisationen ved en handling eller undladelse overtrådt en konkret regel i den almene boliglovgivning?
- b) Har boligorganisationen handlet driftsmæssigt uforsvarligt?

Hvis svaret er "ja" til a) eller b) eller begge, bør kommunen reagere omgående som tilsynsmyndighed. I øvrige tilfælde f.eks. hvor problemet vedrører det generelle henlæggelsesniveau i samtlige af boligorganisationens afdelinger, vil emnet typisk blive adresseret på et styringsdialogmøde.

1.3.2 Kommunen som godkendende myndighed og samarbejdspartner

Kommunen skal i sager, hvor kommunen både er godkendende myndighed og samarbejdspartner ofte beslutte, hvilken rolle kommunen vil påtage sig i forbindelse med krav til boligorganisationens dispositioner.

De forskellige roller kan f.eks. medføre udfordringer, når kommunen i forbindelse med et nybyggeri- eller renoveringsprojekt foretrækker en anden udformning af byggeriet end boligorganisationen. Kommunen har her valget mellem som samarbejdspartner at foreslå en anden udformning af byggeriet eller som godkendende myndighed at stille krav som betingelse for at godkende nybyggeriet eller renoveringen.

Når kommunen skal beslutte, hvilken af ovennævnte roller som kommunen skal påtage sig, kan kommunen overveje følgende:

- a) Er kravet nødvendigt for at sikre overholdelsen af en konkret regel i den almene boliglovgivning (eller øvrig relevant lovgivning, f.eks. byggelovgivningen eller planlovgivningen)?
- b) Er kravet nødvendigt for at sikre, at byggeriet får en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet, og kan omkostninger og husleje samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål, jf. almenboliglovens § 6 c?

Hvis svaret er "ja" til a) eller b) eller begge, bør kommunen i rollen som godkendende myndighed stille kravet som betingelse for at godkende byggeriet. I øvrige tilfælde kan kommunen i sin egenskab af samarbejdspartner foreslå ændringer til projektet.

Når kommunen vælger at stille krav til boligorganisationen som godkendende myndighed, bør kommunen gøre det klart for boligorganisationen, at kommunen nu har denne rolle, og at kravet derved ikke er en anbefaling eller et godt råd.

Det skal præciseres, at kommunen kan have pligt til at stille et vilkår f.eks. som følge af regler i byggelovgivningen. I disse tilfælde skal kommunen i sin egenskab af godkendende myndighed stille vilkåret som betingelse for at godkende boligorganisationens disposition.

2. Det kommunale tilsyns stedlige kompetence og forholdet til beboerklagenævnet

2.1 Det kommunale tilsyns kompetence

Det kommunale tilsyns *stedlige* kompetence er reguleret i driftsbekendtgørelsens §§ 110 og 111. Udgangspunktet er, at den kommune, hvori boligorganisationens hovedkontor er beliggende, fører tilsynet med boligorganisationen. Tilsynet med de enkelte afdelinger føres af den kommune, hvori afdelingen er beliggende. Der henvises til driftsvejledning punkt 23.1. for en nærmere gennemgang af reglerne om det kommunale tilsyns stedlige kompetence.

Det kommunale tilsyn har *saglig* kompetence til at tage stilling til enhver sag, hvis retsgrundlag er almenboligloven, almenlejeloven og bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love og boligorganisationens vedtægter, jf. hertil driftsbekendtgørelsens § 111, stk. 1.

Dette indebærer, at det kommunale tilsyn har kompetence til at tage stilling til enhver tilsynssag, der vedrører spørgsmål om en boligorganisations overtrædelse af en eller flere regler i den almene boliglovgivning, jf. dog vejledningens punkt 2.3. Det kommunale tilsyns kompetence omfatter i almindelighed ikke afgørelse af lejeretlige tvister med bindende virkning mellem lejere og boligorganisationen, f.eks. i sager om ophævelse af lejeaftaler, jf. driftsvejledningen punkt 23.2. Sådanne sager må i stedet indbringes for beboerklagenævnet i den pågældende kommune eller domstolene.

Såfremt kommunen bliver bekendt med, at en almen boligorganisation kan have overtrådt en eller flere bestemmelser i den almene boliglovgivning, vil der vil være grundlag for kommunen at iværksætte en tilsynssag.

Kommunen kan f.eks. blive bekendt med en mulig lovovertrædelse på følgende måder:

- Gennem undersøgelser der iværksættes af kommunen af egen drift.
- På baggrund af henvendelser til kommunen fra den almene boligorganisation.
- Gennem indberetninger til det kommunale tilsyn fra beboerklagenævnet.
- Presseomtale.
- På baggrund af henvendelser til kommunen fra beboere, afdelingsbestyrelser eller andre.

Beboere eller medlemmer af en afdelingsbestyrelse bliver ikke automatisk part i en sag alene, fordi de retter henvendelse til kommunen om mulige ulovlige handlinger eller undladelser i den almene boligorganisation. Kun i sager hvor de pågældende personer har en væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen, vil de have partsstatus. Retter en beboer f.eks. henvendelse til en tilsynskommune, fordi beboeren vurderer, at boligorganisationens byggesagshonorar er for højt i en konkret sag, vil beboeren som udgangspunkt ikke af den grund være part i sagen.

En tilsynssag bør bestå af følgende sagsbehandlingsskridt:

- 1) Tilsynskommunen bliver bekendt med mulige ulovligheder eller driftsmæssigt uforsvarlige handlinger eller undladelser.
- 2) Tilsynskommunen undersøger sagen, bl.a. ved at foretage partshøring af boligorganisationen (og evt. af andre) og ved gennemgang af sagsmateriale og øvrigt relevant materiale i kommunens sagsregistre.
- 3) Tilsynskommunen vurderer på baggrund af undersøgelsens resultat, om lovgivningen er overholdt eller overtrådt.

- 4) Tilsynskommunens vurdering af sagen tilkendes over for sagens parter, og en eventuel reaktion på en lovovertrædelse (for eksempel en henstilling) meddeles boligorganisationen.

Tilsynskommunens eventuelle reaktion tilpasses karakteren af handlingen eller undladelsen. Der henvises til vejledningens kapitel 9 for en gennemgang af, hvornår de forskellige reaktionsmuligheder bør anvendes.

2.2 Beboerklagenævnets kompetence

I kommuner med almene boliger skal der nedsættes et eller flere beboerklagenævne til afgørelse af tvister mellem beboere og boligorganisationer, jf. almenlejelovens § 96. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale beboerklagenævne.

Beboerklagenævnet har kompetence til at træffe afgørelse om følgende emner, jf. almenlejelovens § 100:

- Formalia i forbindelse med varslinger af huslejeforhøjelser, jf. almenlejelovens § 12.
- Boligens stand ved indflytning, jf. almenlejelovens § 16.
- Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. almenlejelovens §§ 29-30.
- Fastsættelse af tidsfrist for udførelse af arbejder i det lejede, jf. almenlejelovens § 34.
- Installationer og forbedringer af det lejede, jf. almenlejelovens § 41.
- Tilbagebetaling af beboerindskud og depositum, jf. almenlejelovens § 50.
- A conto betalinger for forbrug, jf. almenlejelovens § 55, stk. 4.
- Betaling af varme og vand og lignende (forbrugsregnskaber), jf. almenlejelovens § 56, stk. 3.
- Beboerens betaling af fællesantennes m.v., jf. almenlejelovens §§ 62 og 63.
- Bytte, fremleje og fortsættelse af lejemålet, jf. almenlejelovens § 76.
- Husordensovertrædelser og overtrædelser af god skik og orden i almindelighed, jf. almenlejelovens § 83.

Beboerklagenævnet træffer derudover afgørelse i sager, der vedrører følgende emner:

- Tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 1.
- Tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 2.

Nævnet kan træffe afgørelse om at afvise en sag, hvis nævnet skønner, at sagen ikke er egnet til behandling ved nævnet, jf. almenlejelovens § 103.

Det anbefales, at det kommunale tilsyn og beboerklagenævnet i tvivlstilfælde koordinerer, hvem der har kompetence til at behandle sagen. Det bemærkes, at beboerklagenævnet har pligt til at orientere det kommunale tilsyn om nævnets afgørelser vedrørende lovligheden af beboerdemokratiske beslutninger, jf. almenlejelovens § 101, stk. 3.

2.3 Snitflader mellem beboerklagenævnet og kommunalt tilsyn

I sager hvor både beboerklagenævnet og det kommunale tilsyn har kompetence til at tage stilling til sagen, forudsættes det kommunale tilsyn at lægge beboerklagenævnets afgørelser til grund for tilsynet. Dette indebærer, at det kommunale tilsyn bør henvise sager til beboerklagenævnet, når beboerklagenævnet har saglig kompetence til at tage stilling til en sag. Når beboerklagenævnet har truffet afgørelse i en sag, skal det kommunale tilsyn herefter lægge nævnets afgørelse til

grund for det kommunale tilsyns egen vurdering af lovligheden af boligorganisationens handling eller undladelse.

I nogle sager vil beboerklagenævnet formelt set have kompetence til at træffe afgørelse i en sag, hvor sagen samtidig har et tilsynsaspekt. Det fremgår af almenlejelovens § 16, stk. 1, at beboerklagenævnet har den saglige kompetence til at træffe afgørelse i tvister om mangler, der er til stede på tidspunktet for lejeforholdets begyndelse. En enkeltstående tvist om mangler vil sjældent gøre, at sagen dermed får et tilsynssigte. Såfremt beboerklagenævnet i adskillige tilfælde træffer afgørelse om, at der i samme boligafdeling er samme type mangler i flere boliger, kan sagen dog få et tilsynssigte, der gør, at det kommunale tilsyn bør gå ind i sagen.

Eksempel: Beboerne i 20 ud af 50 boliger i samme boligafdeling klager til beboerklagenævnet om mangler i boligerne på tidspunktet for lejeforholdets begyndelse, jf. almenlejelovens § 16, stk. 1. Alle klager vedrører den samme type af mangel. Beboerklagenævnet giver samtlige beboere i de 20 boliger medhold i deres sager og pålægger boligorganisationen at udbedre manglerne. Det kommunale tilsyn bliver gjort bekendt med sagerne og iværksætter på denne baggrund en tilsynssag med henblik på at afklare, om boligorganisationen i almindelighed ikke overholder sine pligter forud for lejeforholdets begyndelse.

Beboerklagenævnet har pligt til at orientere det kommunale tilsyn om nævnsafgørelser, der vedrører tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer og tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. almenlejelovens § 101, stk. 3. Det kan af hensyn til det kommunale tilsyns muligheder for at vurdere, om en eller flere sager har et tilsynssigte, være hensigtsmæssigt, at beboerklagenævnet også løbende orienterer det kommunale tilsyn om øvrige afgørelser i sager, der kan have et tilsynssigte. Et tilsynssigte vil typisk foreligge, når det er sandsynligt, at sagen vedrører et forhold, der må antages at påvirke en større del af en afdelings beboere.

I tilfælde hvor en boligorganisation undlader at efterleve en afgørelse fra beboerklagenævnet, der ikke er indbragt for boligretten inden for 4-ugers fristen, bør nævnet ligeledes orientere det kommunale tilsyn herom med henblik på tilsynets iværksættelse af en tilsynssag.

3. Økonomisk tilsyn

Reglerne om kommunernes tilsyn med boligorganisationernes økonomi følger hovedsageligt af reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen), der indeholder detaljerede regler for boligorganisationens økonomistyring, regnskab, egenkapital, henlæggelser m.v. Der henvises til driftsvejledningen for en nærmere gennemgang af disse regler.

Kommunens økonomiske tilsyn omfatter tillige et tilsyn med boligorganisationens engagement i sideaktiviteter, jf. bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. (sideaktivitetsbekendtgørelsen).

Kommunens økonomiske tilsyn omfatter også en faglig skønsvurdering. Den faglige skønsvurdering indebærer, at det kommunale tilsyn foretager en vurdering af, om boligorganisationen drives økonomisk forsvarligt. Ved vurderingen af om økonomien er forsvarlig, kan kommunen foretage en vurdering af boligorganisationens og boligafdelingernes økonomi set i forhold til sammenlignelige boligorganisationer og afdelinger, den enkelte boligorganisationens forventede fremtidige udgifter, gæld, henlæggelser eller båndlagte midler samt den enkelte boligorganisationens likviditet, soliditet, osv.

Det forudsættes, at kommunen ved sin vurdering af boligorganisationens og boligafdelingernes økonomi inddrager de vurderinger, der foretages af boligorganisationens revisor, jf. driftsbekendtgørelsens § 98, stk. 1.

I praksis gennemføres det økonomiske tilsyn langt hen ad vejen som led i kommunens forberedelse af styringsdialogmøderne og via det materiale, som tilsynet har adgang til i den forbindelse.

I styringsplatformen Almenstyringsdialog.dk. samles i dokumentationspakker en række centrale data og informationer om regnskabsdata, udlejningsstatus, ledige boliger, effektivitetsdata, huslejedata m.v. til brug for den årlige styringsdialog mellem kommune og boligorganisation. Almenstyringsdialog.dk sikrer desuden en central opsamling af referater fra styringsdialogen.

Landsbyggefondens stiller derudover en stor mængde data til rådighed for kommunernes økonomiske tilsyn og styringsdialogen. Det gælder særligt regnskabsdata, men også data om husleje, udlejning, effektivitet, socioøkonomi osv. Disse data kan tilgås via en række selvbetjeningsplatforme, herunder særligt

- Regnskabsdatabasen
- Ledige boliger
- Tvillingeværktøj
- Beboerdata
- Almen potentialeberegner
- Stamdata

Kommunerne har adgang til disse selvbetjeningsplatforme via Landsbyggefondens hjemmeside, og kan tilgå de mange data om boligorganisationer, afdelinger mv. til videre analyse til brug for bl.a. det økonomiske tilsyn.

Landsbyggefondens udgiver derudover en lang række statistikker med bearbejdede data om økonomi, husleje, beboere, boliger, udlejning mv., som kommunerne kan anvende i det økonomiske tilsyn. Alle statistikker mv. er tilgængelige på fondens hjemmeside.

Ud over det økonomiske tilsyn der gennemføres via styringsdialogen, kan det kommunale tilsyn blive bekendt med mulige kritisable forhold i boligorganisationens eller boligafdelingernes økonomi eller regnskab via presseomtaler, henvendelser til kommunen, det kommunale tilsyns egne iagttagelser eller lignende. Der kan være tale om mistanke om bedrageri, ulovlige økonomiske dispositioner, alvorlige fejl i regnskaber og budgetter, afholdelse af udgifter til poster, der ikke er godkendt osv.

Når kommunen bliver bekendt med sådanne forhold, bør kommunen iværksætte en tilsynssag. Der henvises til vejledningens kapitel 3.1 for en gennemgang af, hvilke sagsbehandlingskridt en tilsynssag bør omfatte.

Det kommunale tilsyn kan iværksætte periodisk tilsyn med en eller flere almene boligorganisationers økonomi eller regnskaber i løbet af regnskabsåret, jf. hertil driftsbekendtgørelsens § 118, stk. 1, 1. pkt. og almenboliglovens §§ 164-165.

Det periodiske tilsyn kan f.eks. indebære, at en boligorganisation pålægges at rapportere til det kommunale tilsyn hver gang, der foretages større dispositioner med finansiering fra boligorganisationens dispositionsfond eller arbejdskapital. Det kommunale tilsyns pålæg må ikke gå videre end nødvendigt for at opnå målet med at meddele pålægget.

3.1 Tilsyn med almene boligorganisationers regnskaber

Reglerne for det kommunale tilsyn med almene boligorganisationers regnskaber følger af driftsbekendtgørelsens §§ 116-118. Der henvises til driftsvejledningen punkt 23.4 for en nærmere gennemgang af reglerne om kommunernes regnskabstilsyn.

Kommunens tilsyn med regnskaberne omfatter først og fremmest en kontrol med, om den almene boligorganisation indsender boligorganisationens regnskab og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollatet inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommune, jf. driftsbekendtgørelsens § 116, jf. § 74.

Dernæst omfatter kommunens tilsyn med regnskaberne en kontrol med, om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, og i øvrigt opfylder de herom gældende regler, jf. driftsbekendtgørelsens § 116, stk. 2. Kontrollen, der består af en legalitetskontrol og en faglig skønsvurdering, omfatter en kontrol med, om al relevant lovgivning er overholdt, og om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig.

For så vidt angår legalitetskontrollen, henvises der til driftsvejledningens punkt 23.4.3., der gennemgår de regler, som kommunen særligt skal have fokus på at påse overholdelsen af.

For så vidt angår skønsvurderingen, henvises der til driftsvejledningens kapitel 4.1 for en gennemgang af de områder, kommunen bør inddrage i en faglig skønsvurdering af boligorganisationens og dennes afdelingers økonomi.

Det kommunale tilsyn kan anmode boligorganisationens revisor om en særskilt erklæring om nærmere angivne forhold, herunder om det forelagte regnskabsmateriale overholder gældende bestemmelser, jf. driftsbekendtgørelsens § 117.

Såfremt det forelagte regnskab giver anledning til kritik, skal kommunen følge den procedure, der er beskrevet i driftsbekendtgørelsens § 118. Se hertil også driftsvejledningen punkt 23.4.5.

Til praktisk understøttelse af kommunernes tilsyn med regnskaberne skal det desuden nævnes, at Landsbyggefonden modtager regnskaber for alle almene boligorganisationer og afdelinger, almene administrationsorganisationer, selvejende institutioner m.fl. inklusive bestyrelsens årsberetning og revisionsprotokollat. Boligorganisationerne m.fl. indberetter regnskaberne elektronisk til Landsbyggefonden, og kommunen modtager kopi af rykkere. Kommunerne kan tilgå regnskaberne via fondens selvbetjeningsplatform - regnskabsdatabasen samt det fulde regnskabsmateriale i IT-plattformen:

Almenstyringsdialog.dk .

Kommunerne modtager herudover kopi af breve fra Landsbyggefondens regnskabs gennemgange af boligorganisationer og boligafdelinger, som er foretaget som led i fondens garantiordning for afdelingsmidler. Fondens regnskabs gennemgange er baseret på en række udvalgte kritiske regnskabsnøgletal, fokusområder mv. Der sendes hvert år regnskabs gennemgangsbreve til flere hundrede boligorganisationer. Regnskabs gennemgangene bidrager til at sikre konsistens i regnskabsmateriale og data, herunder konteringsforhold til brug for sammenligninger, benchmarking mv.

Kommunen har desuden adgang til en række vejledningsmaterialer o.lign. om regnskabsmæssige spørgsmål på fondens hjemmeside - dels som løbende informationer i "LBF-orienterer", og dels som vejledende udtalelser, konteringsvejledninger mv. på regnskabsområdet, som kan findes her:

[Regnskabs gennemgang - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](http://Regnskabs gennemgang - Landsbyggefonden (lbf.dk))

Landsbyggefonden er i gang med at etablere Det Centrale Almene Regnskabssystem (DCAR)/datavarehus, der bl.a. skal styrke kontrolmiljøet. Datavarehuset vil desuden sikre kommunerne let adgang til en lang række strukturerede data til brug for det økonomiske tilsyn.

3.2 Tilsyn med afdelingernes og boligernes huslejeniveau

Kommunen skal føre tilsyn med, at den almene boligorganisationens afdelinger har et rimeligt huslejeniveau, jf. almenboliglovens § 5 b. Samtidig skal kommunen påse, at huslejeniveauet i boligorganisationens afdelinger holdes på et sådant niveau, at boligerne kan udlejes til personer, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår, jf. almenboliglovens § 6 d.

Kommunens tilsyn hermed indebærer for det første, at kommunen påser, at afdelingernes huslejeniveau holder sig på et rimeligt niveau set i forhold til f.eks. sammenlignelige afdelinger, og at kommunen påser, at boligerne har et huslejeniveau, der gør, at boligerne fortsat kan anvendes til kommunal anvisning. Kommunen kan vælge at adressere en eller flere afdelingers huslejeniveau på det årlige styringsdialogmøde med boligorganisationen. Kommunen kan i yderste instans pålægge en boligorganisation at forhøje eller nedsætte lejen i en afdeling, jf. driftsbekendtgørelsens § 118, stk. 1.

Herudover påser kommunen, at lejen er fastsat korrekt i de enkelte boliger i boligorganisationens afdelinger. Kommunens tilsyn hermed indebærer, at kommunen i tilfælde, hvor kommunen bliver gjort bekendt med mulige fejl i lejefastsættelsen for en bolig, skal igangsætte en tilsynssag. Kommunen kan blive bekendt med mulige fejl i forbindelse med en beboers klage til kommunen over lejen. Kommunen kan på baggrund af tilsynssagens resultat træffe afgørelse om at påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen i den enkelte bolig, jf. almenlejelovens § 10, stk. 7.

Der henvises til driftsvejledningen punkt 17 for en gennemgang af de nærmere regler for lejefastsættelse for almene boliger.

Til understøttelse af kommunens vurdering af huslejeniveauet kan der henvises til Landsbyggefondens årlige huslejestatistik over huslejen i den almene boligsektor, der er udarbejdet på baggrund af data fra huslejeregistret. Huslejeregistret kan tilgås her:

[Indberetning til boligportal \(huslejeregister\) - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

Derudover udgiver fonden løbende statistikker om ledige boliger og fraflytninger samt udstiller data i selvbetjeningsplatformen ledige boliger. I Almenstyringsdialog.dk indgår bl.a. data om huslejen, fraflytningsprocenter og ledige boliger.

3.3 Tilsyn med afdelingernes henlæggelsesniveau

Det kommunale tilsyn fører tilsyn med, at boligorganisationens afdelinger henlægger tilstrækkelige midler til de formål, der er nævnt i driftsbekendtgørelsens §§ 63-66. Endvidere fører kommunen tilsyn med, at midlerne anvendes til de formål, de er henlagt til, jf. driftsbekendtgørelsens § 67.

For så vidt angår fastlæggelsen af det tilstrækkelige henlæggelsesniveau i de enkelte afdelinger, forudsættes det, at det kommunale tilsyn som led i sin vurdering heraf, anvender Landsbyggefondens benchmark i Almenstyringsdialog.dk. Det bemærkes, at der kan forekomme situationer, hvor en eller flere afdelinger konkret har et højere vedligeholdelsesbehov end angivet i Landsbyggefondens benchmark. Dette kan f.eks. være tilfældet i afdelinger, der inden for en nær fremtid har et stort behov for at udføre vedligeholdelsesarbejder, der ikke oprindeligt var planlagt. Det forudsættes, at det kommunale tilsyn drøfter afdelingernes henlæggelsesniveau med boligorganisationerne på det årlige styringsdialogmøde.

Når kommunen godkender økonomiske dispositioner, skal den foretage en vurdering af, om de henlagte midler anvendes til de lovlige formål, som midlerne er henlagt til. Der kan herudover opstå situationer f.eks. på baggrund af henvendelser til kommunen om en afdelings henlæggelsesniveau, der giver det kommunale tilsyn anledning til at iværksætte en tilsynssag.

I Landsbyggefondens regnskabsdatabase og tvillingeværktøj kan kommunen udsøge yderligere data og benchmark om henlæggelser o.lign.

I Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB), som Landsbyggefonden er ved at opbygge, vil kommunerne kunne tilgå data om boligorganisationernes langtidsbudgetter (PPV-planer), data og resultater fra den eksterne granskning samt en række statistiske data om PPV-planer, energimærker, energiforbrug og bygningsstatistik.

3.4 Tilsyn med boligorganisationens dispositionsfond

Kommunen fører tilsyn med, at reglerne i driftsbekendtgørelsen for boligorganisationens dispositionsfond overholdes, jf. driftsbekendtgørelsens §§ 40-44.

Kommunens tilsyn med dispositionsfonden omfatter, at alene de beløb, som fremgår af driftsbekendtgørelsens § 41, indgår i fonden.

Kommunens tilsyn omfatter endvidere, at afdelingerne årligt henlægger 544 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434

kr. pr. lejemålsenhed (2018-niveau), jf. driftsbekendtgørelsens § 42. Hvis fondens saldo overstiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser.

Kommunens tilsyn omfatter herudover, at dispositionsfondsmidlerne kun anvendes til de formål som er beskrevet i driftsbekendtgørelsens §§ 43-44. Endelig fører kommunerne tilsyn med, at udlån fra dispositionsfonden kun sker i et omfang, der ikke bringer boligorganisationens likviditet eller økonomi i fare, jf. driftsbekendtgørelsens § 44.

I Almenstyringsdialog.dk indgår regnskabsnøgletal og benchmark om boligorganisationernes dispositionsfond. Yderligere data og benchmark kan udsøges i Landsbyggefondens regnskabsdatabase og tvillingeværktøj.

3.5 Tilsyn med boligorganisationens arbejdskapital

Det kommunale tilsyn fører tilsyn med, at reglerne i driftsbekendtgørelsen for boligorganisationens arbejdskapital overholdes, jf. kapitel 9. Kommunens tilsyn indebærer først og fremmest et tilsyn med, om arbejdskapitalen har et forsvarligt niveau set i forhold til de formål, som arbejdskapitalen kan anvendes til. Herefter indebærer tilsynet, at kommunen påser, at arbejdskapitalen kun anvendes til finansiering af lovlige formål, dvs. til almene boligorganisationernes kerne- og sideaktiviteter.

Kommunen fører tilsyn med, at overskud fra boligorganisationen indgår i arbejdskapitalen (driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1).

Hvis boligorganisationen har truffet beslutning om, at boligafdelingerne herudover skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen, fører kommunen tilsyn med, at bidraget årligt højst udgør 144 kr. pr. lejemålsenhed (2018-niveau), indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 2.786 kr. pr. lejemålsenhed (2018-niveau), jf. driftsbekendtgørelsens § 38, stk. 1.

Der henvises til driftsvejledningen punkt 9 for en gennemgang af reglerne for brug af arbejdskapitalen.

I Almenstyringsdialog.dk indgår regnskabsnøgletal og benchmark om boligorganisationernes arbejdskapital. Yderligere data og benchmark kan findes i Landsbyggefondens regnskabsdatabase og tvillingeværktøj.

3.6 Tilsyn med boligorganisationens økonomiske dispositioner

Det kommunale tilsyn skal godkende mange af boligorganisationens økonomiske dispositioner, før de må føres ud i livet, jf. driftsbekendtgørelsens § 119. Samtidig skal kommunen godkende en lang række dispositioner relateret til boligorganisationens engagement i sideaktiviteter, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsen. Der henvises til sideaktivitetsvejledningen for en gennemgang af reglerne for almene boligorganisationers sideaktiviteter.

Før kommunen godkender økonomiske dispositioner, må kommunen efter omstændighederne foretage en vurdering af, om de midler, der evt. indgår i finansieringen af dispositionen, lovligt kan anvendes til formålet. Endvidere må kommunen efter omstændighederne vurdere, om midlerne på forsvarlig og hensigtsmæssig vis kan anvendes til finansiering af dispositionen. Der henvises til driftsvejledningen for en gennemgang af mulighed for at finansiere med henlagte midler, midler fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

4. Organisatorisk tilsyn

Kommunen skal føre et legalitetstilsyn med de almene boligorganisationers organisatoriske forhold, hvilket følger af reglerne i almenboligloven og bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation (normalvedtægterne).

Kommunens organisatoriske tilsyn omfatter også en faglig skønsvurdering.

Legalitetskontrollen indebærer, at kommunen fører tilsyn med, at boligorganisationens organisatoriske forhold er i overensstemmelse med reglerne i almenboligloven og normalvedtægterne. Dette indebærer f.eks., at kommunen skal føre tilsyn med, at medlemmer af de beboerdemokratiske organer og boligorganisationens funktionærer ikke er inhabile i forbindelse med behandlingen af sager i boligorganisationen, jf. almenboliglovens § 18.

Den faglige skønsvurdering indebærer, at det kommunale tilsyn foretager en vurdering af, om boligorganisationens organisatoriske forhold og opbygning i tilstrækkelig grad tilgodeser formålene og hensynene bag almene boliger, som beskrevet i almenboliglovens § 5 b og §§ 6 a – 6 f, herunder hensynet om et velfungerende beboerdemokrati. Der kan sondres mellem tre overordnede typer af organisatorisk tilsyn:

- Tilsyn med almene boligorganisationers vedtægter
- Tilsyn med almene boligorganisationers habilitetsforhold
- Tilsyn med beboerdemokratiet i almene boligorganisationer

Det bemærkes, at kommunens tilsyn med beboerdemokratiet er afgrænset, idet beboerklagenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 1.

4.1 Tilsyn med almene boligorganisationers vedtægter

Boligorganisationen skal sende sine vedtægter til kommunalbestyrelsen, der påser, at vedtægterne opfylder lovens regler om almene boligorganisationer eller regler fastsat i medfør heraf, jf. driftsbekendtgørelsens § 114. Kommunalbestyrelsen fremlægger vedtægterne til offentligt eftersyn. Vedtægterne tilrettelægges inden for rammerne af normalvedtægterne, jf. bekendtgørelserne om normalvedtægter.

Det kommunale tilsyn skal som led heri påse, at de almene boligorganisationers vedtægter ikke begrænser beboernes ret til medindflydelse, men afspejler reglerne i den almene boliglovgivning, jf. almenboliglovens § 12, stk. 4.

Tilsynet udføres i praksis ved, at alle nye vedtægter og vedtægtsændringer til gældende vedtægter sendes til kommunen med henblik på gennemgang af vedtægterne, inden de træder i kraft.

4.2 Tilsyn med almene boligorganisationers habilitetsforhold

Kommunen fører tilsyn med, at reglerne for habilitet i almenboliglovens §§ 17-18 overholdes af de personer, der deltager i de beboerdemokratiske organer, og af boligorganisationens funktionærer. Der henvises til driftsvejledningen punkt 4.4. for en gennemgang af reglerne for interessekonflikter og inhabilitet og en beskrivelse af, hvordan kommunen bør føre tilsyn med disse forhold.

4.3 Tilsyn med beboerdemokratiet i almene boligorganisationer

Kommunen fører tilsyn med, at beboerdemokratiet i de almene boligorganisationer udøves i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor i den almene boliglovgivning.

Tilsynet består af to dele:

- 1) Tilsyn med at de beboerdemokratiske organer udøver de kompetencer, de har ret til efter lovgivningen.
- 2) Tilsyn med at de beboerdemokratiske organer ikke træffer beslutninger, der er i strid med lovgivningen.

Almenboligloven, driftsbekendtgørelsen og normalvedtægterne indeholder en lang række regler for kompetencefordelingen mellem de forskellige beboerdemokratiske organer, herunder regler for hvilke kompetencer de forskellige organer har. Disse regler kan ikke fraviges, medmindre der er udtrykkelig hjemmel hertil. Således fremgår det f. eks. af almenboliglovens § 37, stk. 1, at afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, før disse iværksættes. En almen boligorganisation kan derfor f.eks. ikke beslutte, at denne kompetence fratages afdelingsmødet og udøves af boligorganisationens bestyrelse.

Kommunens tilsyn med ovennævnte punkt 1 indebærer derved, at kommunen f.eks. på baggrund af konkrete henvendelser til kommunen eller som led i kommunens gennemgang af vedtægtsændringer påser, at disse regler ikke tilsidesættes.

For så vidt angår ovennævnte punkt 2, har det kommunale tilsyn en begrænset rolle, idet beboerklagenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 1. Det bemærkes, at nævnet alene har kompetence til at tage stilling til den formelle lovlighed af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer (legalitetsprøvelse). Dermed kan nævnet ikke tage stilling til, om en beslutning truffet af et beboerdemokratisk organ er saglig, hensigtsmæssig eller forsvarlig.

Såfremt det kommunale tilsyn bliver gjort bekendt med, at et beboerdemokratisk organ potentielt har truffet en beslutning, der er usaglig, uhensigtsmæssig eller uforsvarlig, skal det kommunale tilsyn iværksætte en tilsynssag.

5. Tilsyn med udlejningen af almene boliger

Det kommunale tilsyn skal føre et legalitetstilsyn med de almene boligorganisationers udlejning af almene boliger. Kommunernes tilsyn med boligorganisationens udlejning af almene boliger følger hovedsageligt af reglerne i almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen.

Der henvises til udlejningsvejledningen for en nærmere gennemgang af disse regler.

5.1 Hvornår skal kommunen føre tilsyn med udlejningen?

Det kommunale tilsyn påser i nødvendigt omfang, at almene boligorganisationer og selvejende institutioner udlejer ledige almene boliger i overensstemmelse med bestemmelserne i almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen, jf. almenboliglovens § 164, stk. 1 og udlejningsbekendtgørelsens § 39. Kommunens tilsyn med udlejningen omfatter en legalitetskontrol og en faglig skønsvurdering.

Legalitetskontrollen indebærer, at kommunen skal føre tilsyn med, at boligorganisationens udlejning af almene boliger foregår i overensstemmelse med reglerne i almenboligloven og udlejningsbekendtgørelsen og i øvrigt er forsvarlig og i overensstemmelse med lovens formål og målsætninger. Det indebærer f.eks., at kommunen skal føre tilsyn med, at boligorganisationen udlejer almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger til den berettigede personkreds. Der kan f. eks. være tale om, at tilsynet hvert år modtager en oversigt over udlejninger og anvisninger i en boligorganisation og påser, om der er overensstemmelse med de indgåede udlejningsaftaler, regelsæt, m.v.

Den faglige skønsvurdering indebærer navnlig, at det kommunale tilsyn foretager en vurdering af, om boligorganisationen udlejer sine boliger i overensstemmelse med almenboliglovens formål og målsætninger. Der henvises til almenboliglovens § 6 d, hvoraf det fremgår, at boligorganisationen ved udlejning af boliger skal tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

I praksis vil det ofte være i forbindelse med forberedelse til styringsdialogmøderne, at tilsynet gennemfører kontrol med og drøfter udlejning med boligorganisationen.

5.1.1 Tilsyn i sager der kommer til kommunens kendskab

Det kommunale tilsyn kan blive bekendt med mulige kritisable forhold i boligorganisationens administration af udlejningen af almene boliger via presseomtale, henvendelser til kommunen, tilsynets egne iagttagelser eller lignende. Sådanne kritisable forhold kan bl.a. have karakter af udlejning af almene boliger til andre end personer i den berettigede personkreds, forkert håndtering af ventelister, uberettigede afvisninger til pladser på ventelister til almene boliger m.v.

Når kommunen bliver bekendt med sådanne forhold, bør kommunen iværksætte en tilsynssag.

5.1.2 Periodisk tilsyn

Det kommunale tilsyn kan iværksætte periodisk tilsyn – evt. som led i de årlige styringsdialogmøder - med en eller flere almene boligorganisationers udlejning af almene boliger. Det periodiske tilsyn kan indebære, at kommunen foretager stikprøvekontrol med konkrete udlejninger for at se, om udlejning sker i overensstemmelse med reglerne på området.

6. Tilsyn med bygningerne

Det kommunale tilsyn skal føre et legalitetstilsyn med de almene boligorganisationers opførelse og vedligeholdelse af bygningerne. Reglerne om kommunens tilsyn med boligorganisationens opførelse og vedligeholdelse af bygninger følger hovedsageligt af reglerne i almenboligloven, støttebekendtgørelsen og driftsbekendtgørelsen. Lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornylesloven) indeholder derudover en række regler om kommunens tilsyn med sunde boliger.

Der kan sondres mellem tre typer af tilsyn med udlejningen af almene boliger:

- Tilsyn med boligorganisationens opførelse og renovering af almene boliger
- Tilsyn med boligorganisationens vedligeholdelse af bygninger
- Tilsyn med at boligorganisationens boliger fremstår sunde

Kommunens tilsyn med bygningerne omfatter en legalitetskontrol og en faglig skønsvurdering.

Legalitetskontrollen indebærer, at det kommunale tilsyn fører tilsyn med, at boligorganisationens opførelse, renovering og vedligeholdelse af bygningerne sker i overensstemmelse med reglerne i almenboligloven, støttebekendtgørelsen, driftsbekendtgørelsen og byfornylesloven. Dette indebærer f.eks., at kommunen fører tilsyn med, at almene familieboligers bruttoetageareal ikke overstiger 115 m², jf. almenboliglovens § 109, stk. 1.

Den faglige skønsvurdering indebærer, at det kommunale tilsyn som led i godkendelsen af konkrete anlægsprojekter foretager en vurdering af, at byggeriet har en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet, og at omkostninger og husleje samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål, jf. almenboliglovens § 6 f. Endvidere indebærer den faglige skønsvurdering, at det kommunale tilsyn som led i kommunens overordnede tilsyn med boligorganisationens bygninger løbende foretager en vurdering af, at bygningerne fremstår i god og tidssvarende stand, jf. almenboliglovens § 6 b og driftsbekendtgørelsens § 120.

6.1 Tilsyn med boligorganisationens opførelse og renovering af almene boliger

Kommunen skal føre tilsyn med byggeriet i anlægsfasen, jf. almenboliglovens § 166. For tilsynet vil opgaven med bygge- og renoveringsager primært være administrativ.

Som led i det kommunale tilsyn skal kommunen i henhold til reglerne i støttebekendtgørelsen stille en række standardkrav til opførelse af almene boliger, jf. støttebekendtgørelsens § 1. Støttebekendtgørelsens regler finder i et vist omfang tilsvarende anvendelse for renovering af almene boliger, der modtager støtte fra Landsbyggefonden, jf. Landsbyggefondens regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v.

Endvidere skal det kommunale tilsyn påse, at projektet er i overensstemmelse med navnlig reglerne i almenboligloven og støttebekendtgørelsen om anskaffelsessum, boligernes størrelse mv.

Det kommunale tilsyn har herudover mulighed for at stille vilkår til projektet, når vilkåret er begrundet i saglige hensyn og ikke går videre end nødvendigt for at opnå målet med at stille vilkåret, jf. støttebekendtgørelsens § 18, stk. 2.

De saglige hensyn, der kan begrunde et vilkår til byggeriprojektet, er hovedsageligt dem, der følger af almenboliglovens formåls- og målsætningsbestemmelser, jf. almenboliglovens §§ 6 a –

6 f. Der henvises i den forbindelse til almenboliglovens § 6 c, hvoraf det fremgår, at boligorganisationen i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger skal tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

De hensyn, der følger af almenboliglovens formåls-, og målsætningsbestemmelser, er altid at betragte som saglige.

De vilkår, som kommunen ud fra almenboliglovens formåls- og målsætningsbestemmelser kan stille til et byggeriprojekt, kan således bl.a. være begrundet i følgende hensyn:

- God arkitektonisk kvalitet
- God teknisk kvalitet
- God sundhedsmæssig kvalitet
- God miljø- og energimæssig kvalitet
- Omkostningsniveauet
- Huslejeniveauet for boligerne

Kommunen kan i yderste konsekvens meddele afslag på godkendelse af et nybyggeriprojekt eller renoveringsprojekt, såfremt projektet ud fra et fagligt skøn ikke vurderes at tilgodese disse hensyn i tilstrækkeligt omfang.

Det er her vigtigt, at der er samarbejde og koordinering mellem tilsynet og evt. andre enheder i en kommune, der behandler byggesager – herunder enheder, der f. eks. varetager den tekniske del af byggesagsbehandlingen, meddeler støttetilsagn osv.

Kommunens adgang til at stille vilkår til byggeriprojekter gælder både for nybyggeri, renovering med støtte fra Landsbyggefonden og ustøttede renoveringsprojekter.

Der kan herudover henvises til støttebekendtgørelsens bilag 2, som indeholder en oversigt over bestemmelser, som kommunen skal påse overholdt.

6.2 Tilsyn med boligorganisationens vedligeholdelse af bygninger

Den almene boligorganisation skal vedligeholde ejendomme og det lejede forsvarligt. Alle indretninger i ejendommene, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand, jf. almenlejelovens § 24, stk. 1.

Kommunen skal føre tilsyn med, at boligorganisationerne overholder den vedligeholdelsespligt, der er foreskrevet i almenboligloven. Det kommunale tilsyn kan om fornødent meddele boligorganisationerne pålæg om at foretage vedligeholdelsesarbejder, jf. almenboliglovens § 166.

Det kommunale tilsyn påser endvidere, at ejendommenes og servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Det kommunale tilsyn kan om fornødent påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, herunder arbejder der sker af hensyn til effektiv bygningsdrift, og de arbejder der er nævnt i almenboliglovens § 41, jf. driftsbekendtgørelsens § 120.

Kommunens tilsyn med bygninger indebærer først og fremmest, at tilsynet skal reagere, hvis kommunen bliver bekendt med, at en boligafdelings ejendomme lider af mangler. Det kommunale

tilsyn kan blive gjort bekendt med sådanne mangler gennem presseomtale, henvendelser til kommunen eller kommunens egne undersøgelser. Det kommunale tilsyn bør iværksætte en tilsyns-sag på baggrund af sådanne henvendelser, medmindre der er tale om mangler, som beboerklagenævnet har den saglige kompetence til at tage stilling til. I så fald kan henvendelsen henvises til beboerklagenævnet, medmindre der er tale om mangler, som går igen i flertallet eller samtlige boliger i en boligafdeling.

Kommunens tilsyn med bygningerne kan derudover omfatte flere eller alle af følgende aktiviteter:

- En drøftelse med boligorganisationen af relevante boligafdelinger på det årlige dialogmøde.
- En vurdering af henlæggelsesniveauet i de enkelte afdelinger sammenholdt med benchmark i den styringsrapport, som boligorganisationen årligt skal udarbejde, jf. almenboliglovens § 164, stk. 3.
- En gennemgang af drifts- og vedligeholdelsesplaner sammenholdt med de opsparede og løbende henlæggelser til drift- og vedligeholdelse.
- Opfølgning på Byggeskadefondens eftersynsrapporter ved 1 år og 5 år af nybyggeri og renoveringsprojekter.
- En fysisk besigtigelse af ejendommene af en person med byggeteknisk indsigt.

Kommunen har mulighed for (og undertiden pligt til) at yde støtte til nødlidende afdelinger i form af bl.a. lån, tilskud eller garantier. Der henvises i den forbindelse til reglerne i almenboliglovens §§ 97 – 102.

I Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) kan kommunerne til understøttelse af deres tilsyn med bygningernes vedligeholdelsesstand med tiden tilgå data om boligorganisationernes langtidsbudgetter (PPV-planer), data og resultater fra den eksterne granskning samt en række statistiske data om PPV-planer, energimærker, energiforbrug og bygningsstatistik.

6.3 Tilsyn med at boligorganisationens boliger fremstår sunde

Kommunen skal føre tilsyn med, om boliger, herunder almene boliger, udgør en sundhedsfare for beboerne, herunder om der er fugt og skimmelvækst i et sundhedsskadeligt omfang, jf. byfornyelsesloven § 75 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum.

Der er ikke fastsat nærmere regler for, hvordan kommunen skal tilrettelægge tilsynsvirksomheden, men ministeriet har i 2016 udarbejdet en Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp. Håndbogen giver en oversigt over en skimmelsag fra start til slut. Derudover er der en vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum, som beskriver kommunernes tilsynsopgaver i forhold til boliger med fugt og skimmelsvamp. Der henvises til vejledning nr. 47 af 27. juni 2008 om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum.

Det er kommunens ansvar at reagere, når den får kendskab til fugt og skimmelsvamp i et sundhedsskadeligt omfang. Indledningsvist skal kommunen foretage en undersøgelse af problemet med inddragelse af bl.a. brugerne og ejeren af bygningen. Undersøgelsen kan endvidere ske ved inddragelse af særlig faglig ekspertise, ligesom kommunen har hjemmel til at iværksætte destruktive indgreb i bygningen (fjerne tapet, optage gulvbrædder eller åbne vægge) for at undersøge problemet.

På baggrund af undersøgelsen vurderer kommunen, om der forekommer skimmelsvampevækst i boligen, og om den i givet fald udgør en nærliggende sundhedsfare, en sundhedsfare, eller der er tale om mindre skimmelsvampeangreb, som kan udgøre en sundhedsmæssig risiko.

Vurderer kommunen, at boligen udgør en sundhedsfare, har den pligt til at nedlægge forbud mod beboelse i bygningen. Forbuddet kan fastsættes med en frist, så problemet kan afhjælpes. Fristen kan ikke være længere end 6 måneder, når kommunen vurderer, at der er tale om en nærliggende sundhedsfare.

Det følger af byfornyelsesloven § 75 a, stk. 2, at der i tilfælde af skimmelsvamp i almene beboelsesejendomme ikke skal meddeles påbud efter reglerne i loven, men efter reglerne i almenboligloven.

Efter driftsbekendtgørelsens § 120 påser kommunen, at almene boligers vedligeholdelsestilstand er forsvarlig og kan om fornødent påbyde udførelsen af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, når boligen kan udgøre eller udgør en sundhedsmæssig risiko for beboerne.

Boligorganisationen kan iværksætte arbejde som følge af et påbud fra kommunalbestyrelsen uden, at det er besluttet på et afdelingsmøde.

7. Det kommunale tilsyns afgørelse af tvister

7.1 Tvister som det kommunale tilsyn skal afgøre

Det kommunale tilsyn har som opgave at træffe endelig afgørelse i en række tvister mellem de beboerdemokratiske organer.

Det kommunale tilsyns afgørelse af en tvist udgør den endelige afslutning på sagen. Når kommunen har truffet sin afgørelse, kan parterne ikke længere forhandle sig frem til en løsning, der afviger fra resultatet af kommunens afgørelse. Det anbefales derfor, at kommunale tilsyn vejleder sagens parter om selv at blive enige.

7.2 Det kommunale tilsyns behandling af tvister

Det kommunale tilsyn skal i forbindelse med sin behandling af en tvist oplyse sagen og herefter foretage en vurdering af sagen og parternes synspunkter ud fra relevante regler i den almene boliglovgivning.

Parterne i sagen udgør boligafdelingen på den ene side og boligorganisationen på den anden side. Boligafdelingen repræsenteres som part i sagen af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Kommunen skal foretage partshøring af sagens parter i de tilfælde, hvor kommunen har pligt hertil i medfør af reglerne i forvaltningslovens kapitel 5.

En sag om afgørelse af en tvist bør bestå af følgende sagsbehandlingskridt:

- 1) Boligorganisationens bestyrelse indbringer tvisten for det kommunale tilsyn.
- 2) Det kommunale tilsyn foretager partshøring af boligorganisationen og boligafdelingen, dvs. enten afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.
- 3) Det kommunale tilsyn foretager en vurdering af sagen og parternes synspunkter ud fra samtlige relevante regler i den almene boliglovgivning.
- 4) Det kommunale tilsyn meddeler sin afgørelse til sagens parter.

I det følgende vil de forskellige tvistetyper og deres særlige særpræg blive gennemgået.

7.2.1 *Tvister om driftsbudgetter og årsregnskaber for afdelingen*

Boligorganisationens bestyrelse indbringer tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse, jf. almenboliglovens § 42.

En tvist mellem boligafdelingen og boligorganisationen om et driftsbudget eller årsregnskab kan opstå i følgende tilfælde:

- Når en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde i medfør af almenboliglovens § 35 undlader at godkende et årsregnskab, som er behandlet af og godkendt af boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed.
- Når et afdelingsmøde i medfør af almenboliglovens § 36, stk. 1, vedtager et driftsbudget på afdelingsmødet, som efterfølgende ikke godkendes af boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed. Det samme er tilfældet, for så vidt angår årsregnskaber i afdelinger, hvor afdelingsmødet har besluttet, at afdelingsmødet skal godkende årsregnskabet, jf. almenboliglovens § 36, stk. 1, 4. pkt.

Tvister om driftsbudgettet skyldes i praksis ofte, at der i driftsbudgettet budgetteres med en huslejestigning for afdelingens beboere, f.eks. som følge af at boligafdelingen skal henlægge flere midler til fornyelse af tekniske installationer eller hovedstandsættelse af afdelingens ejendomme, jf. driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 1. Der henvises til driftsvejledning punkt 14 for en nærmere gennemgang af reglerne om henlæggelser og vedligeholdelse.

Endvidere kan huslejestigningen undertiden skyldes, at der er behov for at afsætte midler på driftsbudgettet til udførelse af nødvendige arbejder i afdelingen i løbet af regnskabsåret, f.eks. vedligeholdelses- eller opretningsarbejder, evt. i kombination med en stigning i andre udgifter på driftsbudgettet.

Det kommunale tilsyn bør i sin gennemgang af sagen særligt vurdere, om det foreslåede driftsbudget indeholder udgiftsposter, der skønnes ikke at være nødvendige, jf. hertil almenboliglovens §§ 5 b og 6 d, 1. pkt. Er der afsat midler til vedligeholdelses- eller opretningsarbejder, kan det kommunale tilsyn foretage en nærmere vurdering af, om arbejderne er nødvendige, og om arbejderne kan udføres mindre omkostningstungt.

Det kommunale tilsyns afgørelse kan munde ud i tre forskellige scenarier:

- 1) Det kommunale tilsyn godkender boligorganisationens budget- eller regnskabsforslag uden ændringer.
- 2) Det kommunale tilsyn godkender boligorganisationens budget eller regnskab med vilkår om ændringer af budgettet/årsregnskabet.
- 3) Det kommunale tilsyn kan ikke godkende budget eller regnskab.

I tilfælde af at det kommunale tilsyn ikke kan godkende et budgetforslag eller regnskab, bør det kommunale tilsyn meddele boligorganisationen en frist for udarbejdelse af et nyt budgetforslag eller regnskab.

7.2.2 Renoveringstvister

Hvis kommunalbestyrelsen meddeler pålæg, kan boligorganisationens bestyrelse uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 91, stk. 1, jf. almenboliglovens § 41.

En tvist mellem en boligafdeling og en boligorganisation kan opstå i tilfælde, hvor afdelingsmødet i medfør af almenboliglovens § 37, stk. 1, undlader at stemme for et forslag om iværksættelse af arbejder i afdelingen, som er godkendt af boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed. En sådan situation opstår som regel i tilfælde, hvor arbejderne medfører en huslejestigning i afdelingen.

Det kommunale tilsyn bør i sin gennemgang af sagen særligt foretage en vurdering af, om arbejderne er nødvendige at udføre. Det kommunale tilsyn bør således af hensyn til beboernes indflydelse på egne boforhold vurdere, om arbejderne er nødvendige at udføre, og om projektet kan tilrettes på en sådan måde, at det kan få afdelingsmødets opbakning og samtidig løse de problemer, som nødvendiggør arbejderne, jf. almenboliglovens § 5 b.

Det kommunale tilsyns afgørelse kan munde ud i tre forskellige scenarier:

- 1) Det kommunale tilsyn godkender boligorganisationens forslag til udførelse af arbejder i afdelingen uden ændringer og meddeler pålæg herom.
- 2) Det kommunale tilsyn godkender boligorganisationens forslag til udførelse af arbejder i afdelingen med vilkår om ændringer og meddeler pålæg herom.
- 3) Det kommunale tilsyn afviser at meddele pålæg om udførelse af arbejder i afdelingen.

Ændringer i boligorganisationens forslag som nævnt under 2) kan bl.a. bestå i at dele af arbejderne udgår, således at det kommunale tilsyn kun meddeler pålæg til visse arbejder.

7.2.3 *Tvister om kollektiv råderet*

Boligorganisationens bestyrelse kan indbringe uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter almenboliglovens § 37 b, stk. 1, om kollektiv råderet, for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse, jf. almenboliglovens § 37 b, stk. 2.

En tvist om kollektiv råderet kan opstå, hvor afdelingsmødet træffer beslutning om udførelse af forbedringsarbejder under ordningen for kollektiv råderet, men hvor boligorganisationens bestyrelse eller øverste myndighed efterfølgende afviser at godkende beslutningen. Organisationsbestyrelsens eller øverste myndigheds afvisning af at godkende beslutningen kan bl.a. skyldes, at forbedringsarbejderne vil være i strid med regler i byggelovgivningen, en tinglyst servitut eller en kommune- eller lokalplan. Endvidere kan afvisningen skyldes, at afdelingens ejendom i forvejen er overbelånt, eller at huslejen i afdelingen er meget høj, jf. almenboliglovens §§ 5 b og 6 d, 1. pkt.

Det kommunale tilsyn bør i forbindelse med sin gennemgang af sagen foretage en vurdering af boligorganisationens bestyrelses eller øverste myndigheds grundlag for ikke at godkende afdelingsmødets beslutning. Det kommunale tilsyn må i den forbindelse navnlig vurdere, om organisationsbestyrelsens eller øverste myndigheds manglende godkendelse af projektet er sagligt begrundet.

Det kommunale tilsyns afgørelse kan munde ud i tre forskellige scenarier:

- 1) Det kommunale tilsyn godkender afdelingsmødets beslutning om at lade forbedringsarbejderne udføre uden ændringer.
- 2) Det kommunale tilsyn godkender afdelingsmødets beslutning om at lade forbedringsarbejderne udføre med vilkår om ændringer af projektet.
- 3) Det kommunale tilsyn godkender boligorganisationens beslutning om ikke at lade forbedringsarbejderne udføre.

Vilkår om ændringer i projektet som nævnt under 2) kan bl.a. bestå i, at der vælges en billigere løsning end oprindeligt forudsat, eller at der vælges en løsning, der ikke er i modstrid med regler i byggelovgivningen, en tinglyst servitut eller en kommune- eller lokalplan.

7.2.4 *Tvister i ejerforeninger og grundejerforeninger*

Organisationsbestyrelsen kan indbringe tvister mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet, jf. almenboliglovens § 37 a, stk. 3, 4 og 6, for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. almenboliglovens § 37 a, stk. 7.

I grundejerforeninger og ejerforeninger, som en afdeling er medlem af, handler boligorganisationens bestyrelse på vegne af afdelingen på ejerforeningens- eller grundejerforeningens generalforsamlingsmøder, jf. almenboliglovens § 37 a, stk. 1, og § 37 a, stk. 6, 1. pkt.

En tvist mellem boligafdeling og boligorganisation i ejerforeninger og grundejerforeninger kan opstå i følgende tilfælde:

- 1) Når en afdelingsbestyrelse (eller afdelingsmødet) ikke godkender organisationsbestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om ændringsforslag til emner på ejerforeningens generalforsamling, jf. almenboliglovens § 37 a, stk. 3 og stk. 4.
- 2) Når en organisationsbestyrelse undlader at opfylde sin pligt til at sikre, at en afdeling, der er en del af en grundejerforening, får indflydelse på de beslutninger, der træffes på grundejerforeningens generalforsamling, jf. almenboliglovens § 37 a, stk. 6, 2. pkt.

Tvister i ejerforeninger kan opstå, fordi afdelingens beboere ikke finder, at de har tilstrækkelig indflydelse på de beslutninger, der træffes på ejerforeningens generalforsamlinger. Det kommunale tilsyn bør i sin gennemgang af sagen foretage en vurdering af, hvilken indflydelse beboerne har på de nævnte beslutninger.

Endvidere bør det kommunale tilsyn foretage en vurdering af, i hvor høj grad beslutningerne påvirker beboernes boforhold, jf. almenboliglovens § 5 b. Det forudsættes i almindelighed, at der må stilles større krav til beboernes indflydelse på grundejerforeningsbeslutninger, der direkte påvirker beboernes boforhold end på beslutninger, der alene vedrører grundejerforeningens drift.

Det kommunale tilsyns afgørelse kan munde ud i tre forskellige scenarier:

- 1) Det kommunale tilsyn afgør, at afdelingens beboere generelt har tilstrækkelig indflydelse på beslutninger, der træffes på ejerforeningens generalforsamling.
- 2) Det kommunale tilsyn afgør, at afdelingens beboere i relation til en konkret beslutning på ejerforeningens generalforsamling skal have indflydelse i videre omfang end fastlagt.
- 3) Det kommunale tilsyn afgør, at afdelingens beboere generelt skal have mere indflydelse på beslutninger, der træffes på ejerforeningens generalforsamling.

En afgørelse som nævnt under 2) kan skyldes, at visse beslutninger, der træffes på ejerforeningens generalforsamling, har særlig stor betydning for afdelingens beboere, herunder beslutninger der påvirker beboernes boforhold. Der kan være særlig grund til at sikre, at afdelingens beboere får indflydelse.

En afgørelse som nævnt under 3) kan skyldes, at afdelingens beboere ingen eller kun meget begrænset indflydelse har på de beslutninger, der træffes på ejerforeningens generalforsamling. Det er forudsat i almenboliglovens § 37 a, stk. 6, 2. pkt., at afdelingen og boligorganisationen i samarbejde aftaler, hvordan afdelingen får indflydelse på disse beslutninger. Det kommunale tilsyns afgørelse i disse tilfælde er således først og fremmest tænkt i situationer, hvor afdelingen og boligorganisationen ikke kan komme til enighed om en samarbejdsmodel.

En afgørelse som nævnt under 2) eller 3) bør indeholde vilkår om, hvordan afdelingen får indflydelse på en beslutning eller beslutninger, der træffes på grundejerforeningens generalforsamling. Et vilkår af generel karakter kan f.eks. være, at afdelingsbestyrelsen skal orienteres om alle indstillinger fra organisationsbestyrelsen om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om ændringsforslag til emner på generalforsamlingen.

7.2.5 Tvister om udlejningsaftaler

I tilfælde af uenighed mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen om indgåelse af aftaler om særlige udlejningskriterier, træffer Social- og Boligministeriet efter anmodning fra kommunalbestyrelsen afgørelse om udlejning efter særlige kriterier. Afgørelsen træffes efter høring af parterne og på baggrund af en udtalelse fra Landsbyggefonden, jf. lovens § 60, stk. 3.

Afgørelsen baserer sig på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvori indgår parternes synspunkter, det givne boligområdes særlige situation, den samlede boligsituation i den pågældende kommune, karakteren og indholdet af de særlige kriterier, ligesom der lægges vægt på antallet af boligsøgende på ventelisten til de(n) pågældende afdelinger i forbindelse med omfanget af udlejning efter særlige kriterier.

8. Anvendelse af kommunens reaktionsmuligheder

8.1 De forskellige reaktionsmuligheder

Det følger af styringsreformen fra 2009, at kommunernes tilsyn baserer sig på mål- og aftalestyring og skal være problemorienteret og mindre kontrolorienteret. Det giver boligorganisationer og kommunalbestyrelser større frihed til at udforme lokalt tilpassede løsninger.

Omdrejningspunktet for styringen er dialog og samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Fokus skal være på løsning af problemer og på boligorganisationens langsigtede udvikling.

I tilfælde, hvor en boligorganisations handlinger eller undladelser har en særlig grov karakter, eller hvor dialog som reaktionsmiddel ikke kan løse problemerne, kan det være nødvendigt for det kommunale tilsyn at tage andre reaktionsmidler i brug.

Kommunens anvendelse af reaktioner er underlagt det almindelige forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Princippet indebærer, at det kommunale tilsyn i valget mellem flere reaktionsmuligheder skal anvende den reaktion, der er mindst indgribende for at opnå det mål, der ønskes opnået ved at anvende reaktionen over for boligorganisationen. Kan kommunen f.eks. nå målet gennem dialog med boligorganisationen, bør kommunen som hovedregel ikke anvende påbud som første reaktionsmiddel, medmindre boligorganisationens handling eller undladelse er af en særlig grov karakter.

Der kan ved brug af reaktioner sondres mellem reaktioner, der er lovregulerede og reaktioner, der ikke er lovregulerede. Reaktioner, der er lovregulerede, er retligt bindende for boligorganisationen, dvs., at boligorganisationen skal efterleve dem. Reaktioner, der ikke er lovregulerede, er ikke retligt bindende for boligorganisationen, hvilket indebærer, at boligorganisationen ikke er forpligtet til at efterleve dem.

Undlader en boligorganisation at følge en ikke-lovreguleret reaktion, f.eks. en henstilling, vil næste skridt for det kommunale tilsyn ofte være at anvende en lovreguleret reaktion, f.eks. et påbud. Den almene boligorganisation vil derfor ofte have en interesse i at efterleve en reaktion, selv om den ikke er retligt bindende. De lovregulerede reaktioner udgør påbud, eksterne undersøgelser og midlertidig administration. Det kommunale tilsyn kan endvidere involvere Social- og Boligstyrelsen i en sag. Der henvises til vejledningens kapitel 10 for en gennemgang af denne mulighed.

I det følgende vil de forskellige reaktionsmuligheder blive gennemgået med fokus på anvendelsesområdet for reaktionerne.

8.1.1 Dialog

Dialog er den mindst indgribende reaktion og kan i de fleste tilfælde anvendes som den første reaktion, hvis det kommunale tilsyn finder, at boligorganisationen ikke i tilstrækkelig grad efterlever reglerne. Dialog som reaktion er ikke lovreguleret og udgør ikke en afgørelse i forvaltningsretlig forstand.

Dialogen med boligorganisationen kan ske på det årlige styringsdialogmøde, i øvrige mødefora eller som led i det kommunale tilsyns behandling af en konkret sag.

Dialog kan anvendes som reaktion for at italesætte et problem af generel karakter i boligorganisationen, f.eks. at boligorganisationens afdelinger henlægger for lidt, at boligorganisationens dispositionsfond er på et for lavt niveau, eller at boligorganisationen ikke har indsendt dokumentationsmateriale, som kommunen behøver for at vurdere et renoveringsprojekt eller lignende.

Dialog som reaktion bør ikke anvendes, såfremt boligorganisationens handling eller undladelse udgør en grov tilsidesættelse af reglerne i den almene boliglovgivning. Bliver det kommunale tilsyn f.eks. bekendt med, at en almen boligorganisation har udbetalt midler fra boligorganisationens dispositionsfond til medlemmer af boligorganisationens bestyrelse til privat brug, bør dialog aldrig anvendes.

8.1.2 Kritik

Kritik er den næste reaktion, som det kommunale tilsyn kan tage i brug, hvis en boligorganisations handlinger eller undladelser ikke vurderes at være i overensstemmelse med reglerne på området. Kritik som reaktion er ikke lovreguleret og udgør ikke en afgørelse i forvaltningsretlig forstand.

Meddeles kritikken af kommunens eller forvaltningens politiske ledelse, vil kritikken undertiden være offentlig tilgængelig.

Kritik kan anvendes som reaktion for at gøre boligorganisationen bekendt med, at en boligorganisations handlinger eller undladelser er uacceptable. Kritik som reaktion bør anvendes i stedet for dialog, i tilfælde hvor dialog tidligere er anvendt ved samme problem eller i tilfælde, hvor boligorganisationens handling eller undladelse alene udgør en forseelse af undskyldelig karakter.

8.1.3 Henstilling

En henstilling har karakter af en myndighedsanbefaling fra det kommunale tilsyn. En henstilling som reaktion er ikke lovreguleret og udgør som hovedregel ikke en afgørelse i forvaltningsretlig forstand. Det må dog vurderes ud fra en konkret vurdering i hver enkelt sag, om henstillingen udgør et sådant væsentligt indgreb i boligorganisationens forhold, at der alligevel er tale om en afgørelse.

Henstillinger til boligorganisationen bør typisk anvendes som reaktion på boligorganisationens ulovlige handlinger eller undladelser i konkrete tilsynssager.

Henstillinger bør anvendes som reaktion, når en boligorganisations handlinger eller undladelser udgør en klar overtrædelse af regler i den almene boliglovgivning, og når handlingen eller undladelsen ikke har en undskyldelig karakter.

8.1.4 Påbud

Det kommunale tilsyn kan meddele de påbud, som kommunen skønner nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisationer og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor, jf. almenboliglovens § 165, stk. 1.

Et påbud som reaktion er lovreguleret og udgør en afgørelse i forvaltningsretlig forstand.

Påbud som reaktion bør anvendes, hvor boligorganisationen gennem handlinger eller undladelser begår åbenlyse ulovligheder eller handler klart driftsmæssigt uforsvarligt. Det bør af påbuddet klart fremgå, hvad den almene boligorganisation påbydes at gøre eller at undlade at gøre. Et påbud kan først og fremmest bruges til at pålægge en boligorganisation at handle på en bestemt måde f.eks. at sælge en ejendom, der er erhvervet uden kommunens godkendelse, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1.

Endvidere kan et påbud bruges til at pålægge en boligorganisation at undlade at følge en særlig fremgangsmåde eller praksis, der vurderes at være ulovlig.

Det bemærkes, at kommunen i en række tilfælde har lovhjemmel til at meddele påbud efter flere forskellige regelsæt i samme sag. F.eks. vil kommunen undertiden have lovhjemmel i en konkret sag til at meddele påbud efter både almenboligloven på den ene side og byggeloven og/eller lov om byfornyelse og udvikling af byer på den anden side. For så vidt angår lov om byfornyelse og udvikling af byer, fremgår det udtrykkeligt af lovens § 75 a, at påbud om at gennemføre foranstaltninger til at afhjælpe fare i almene beboelsesejendomme skal meddeles efter almenboliglovens § 165, stk. 1.

8.1.5 Eksterne undersøgelser

Det kommunale tilsyn har som led i sit tilsyn mulighed for at gøre brug af ekstern bistand til at granske forhold i boligorganisationen til belysning af, om boligorganisationen drives i overensstemmelse med reglerne i den almene boliglovgivning. Iværksættelse af en ekstern undersøgelse er lovreguleret og udgør en afgørelse i forvaltningsretlig forstand.

Der kan her sondres mellem revisionsundersøgelser og øvrige undersøgelser. Det følger af driftsbekendtgørelsens § 118, stk. 1, 2. pkt., at kommunen, hvis det skønnes nødvendigt, kan foranledige, at en revisor, der er udpeget af kommunen, for boligorganisationens regning gennemgår boligorganisationens regnskab og økonomi og afgiver beretning herom, til kommunen, jf. driftsbekendtgørelsens § 118, stk. 1, 2. pkt.

Øvrige undersøgelser omfatter alle andre øvrige undersøgelser af juridisk eller teknisk karakter f.eks. foretaget af en advokat eller en byggesagkyndig.

Eksterne undersøgelser bør bl.a. anvendes som reaktion i tilfælde, hvor vurderingen af forhold i boligorganisationen forudsætter særlig fagkundskab.

8.1.6 Midlertidig overtagelse af administration

Det kommunale tilsyn kan udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration. Endvidere kan det kommunale tilsyn i særlige tilfælde udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationen og afdelingens ledelse, jf. almenboliglovens § 165, stk. 2 og stk. 3.

Midlertidig overtagelse af administrationen udgør det kommunale tilsyns mest indgribende reaktion, hvorefter det kommunale tilsyn kan sætte en almen boligorganisation under administration helt eller delvist.

En udpeget forretningsfører overtager helt eller delvist midlertidigt boligorganisationens administration.

Ved hel overtagelse af administration overtager den udpegede forretningsfører midlertidigt boligorganisationens øverste myndigheds og organisationsbestyrelsens kompetencer samt evt. afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetencer i en eller flere afdelinger.

Midlertidig overtagelse af administration som reaktion bør som hovedregel kun anvendes i tilfælde, hvor andre mindre indgribende reaktioner, herunder påbud, er forsøgt anvendt, uden at

problemerne derved er løst. Reaktionen er kun tænkt anvendt i situationer, hvor boligorganisationen har begået alvorlige og/eller omfattende overtrædelser af lovgivningen på området, eller driftsmæssigt har handlet særdeles groft uforsvarligt.

8.2 Boligorganisationens udlevering af oplysninger til kommunen

Det fremgår af almenboliglovens § 167, at den almene boligorganisation på forlangende skal give det kommunale tilsyn alle nødvendige oplysninger til belysning af boligorganisationens og dens afdelingers økonomiske forhold. Endvidere fremgår det af driftsbekendtgørelsens § 123, at boligorganisationen skal give det kommunale tilsyn enhver oplysning om boligorganisationens forhold til belysning af, om denne ledes og drives i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

Bestemmelsen udgør hjemmel til, at en kommune kan pålægge en almen boligorganisation at udlevere oplysninger, så længe et sådant pålæg sker med henblik på at belyse, om en almen boligorganisation ledes og drives i overensstemmelse med reglerne.

De oplysninger, som kommunen kan pålægge boligorganisationen at udlevere, kan have karakter af både oplysninger om faktiske forhold og egentlige dokumenter.

Eksempel: Tilsynet i kommune X bliver en dag opmærksomme på en nyhed, hvori der står, at en almen boligorganisation A har erhvervet en ejendom. Kommune X har aldrig godkendt boligorganisation A's erhvervelse af ejendommen, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1. Tilsynet i kommune X anmoder herefter boligorganisationen A om at udlevere al korrespondance mellem boligorganisation A og sælger til kommunen. Endvidere anmoder kommunen om at få udleveret en kopi af eventuelle aftaledokumenter mellem parterne.

Indeholder de oplysninger eller dokumenter, som boligorganisationen pålægges at udlevere til kommunen, egentlige personoplysninger, vil kommunens indhentning af personoplysning som hovedregel være berettiget i medfør af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e (myndighedsgodkendelse).

Boligorganisationens hjemmel til videregivelse af personoplysninger til kommunen vil være berettiget i medfør af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c.

9. Klageadgang

9.1 Lejernes klageadgang

Lejere i almene boliger kan klage til beboerklagenævnet over afgørelser truffet af boligorganisationen vedrørende lejekontrakten og lejeforholdet i øvrigt samt boligorganisationens anvisning af ledige almene familieboliger efter ventelisten. Herudover kan almene lejere klage til beboerklagenævnet over lovligheden af beslutninger truffet i de beboerdemokratiske organer.

Efter almenboligloven fører kommunalbestyrelsen tilsyn med de almene boligorganisationer.¹

Lejere i almene boliger og borgere i øvrigt, som mener, at den almene boligorganisation begår fejl eller ikke lever op til sine forpligtigelser, kan klage til kommunernes tilsyn med de almene boligorganisationer. Kommunen kan henvise sager til beboerklagenævnet, når de vedrører forhold, som ligger inden for beboerklagenævnets kompetence.

Ved mere generelle problemstillinger, og hvor beboerklagenævnet ikke har kompetencen, må kommunalbestyrelsen tage sagen op med boligorganisationen. Det kan endvidere være tilfældet, hvis klagefristen til beboerklagenævnet er overskredet, og kommunalbestyrelsen vurderer, at der må gribes ind.

Kommunen er forpligtiget til at reagere, hvis klagen giver grund til at antage, at boligorganisationen ikke administrerer efter reglerne eller driften af organisationen er utilfredsstillende. Kommunen kan, ved bedømmelse af om den vil reagere, inddrage karakteren og alvorligheden af det forhold, som der klages over.

9.2 Kan der klages over det kommunale tilsyns afgørelser?

Der er ikke i almenboligloven fastsat regler om social- og boligministerens beføjelser i forhold til kommunalbestyrelsen. I medfør af § 63 a i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019) kan ministeren udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser. Det er Social- og Boligstyrelsen, der beslutter, om der er anledning til at afgive en sådan udtalelse.

Styrelsen kan ikke træffe bindende afgørelser eller anvende sanktioner over for kommunerne.

Social- og boligministeren har efter almenboliglovens § 168 de samme tilsynsbeføjelser over for den almene boligorganisation, som er tillagt kommunalbestyrelsen.

Beføjelserne er kun tænkt anvendt undtagelsesvist, f.eks. hvor der er tale om, at der er risiko for tab af statslige midler, eller der er tale om sager, hvori der indgår spørgsmål af principiel karakter. Ministeren afgør selv, hvornår en sag har en karakter, som kræver ministeriets direkte indgriben over for en boligorganisation.

¹ Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg har den 29. april 2021 i sag 2021 – 3154, svaret på spørgsmål 185, om muligheden for at klage, hvis det kommunale tilsyn enten begår fejl eller ikke lever op til sine forpligtigelser.

9.3 Ankestyrelsens tilsyn med kommunerne

Hvis lejere i almene boliger eller andre mener, at kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer ikke lever op til forpligtelserne efter lovgivningen, kan de rette henvendelse til Ankestyrelsen, der fører almindeligt tilsyn med kommunerne. Social- og Boligstyrelsen har tilsvarende adgang.

Det almindelige kommunale tilsyn varetages af Ankestyrelsen med Social- og Boligministeriet som overordnet tilsynsmyndighed, jf. kapitel VI og VII i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019).

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunale forskrifter, der er udstedt i medfør af denne lovgivning.

En kommunes dispositioner er som led i tilsynet med almene boligorganisationer omfattet af de kommunale tilsynsmyndigheders kompetence.

Ankestyrelsen har dog alene kompetence til at tage stilling til, om kommunalbestyrelsens dispositioner er i overensstemmelse med lovgivningen.

Ankestyrelsen kan ikke tage stilling til spørgsmål om rimelighed eller hensigtsmæssighed eller til spørgsmål om skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen. Tilsynet kan heller ikke tage stilling til spørgsmål om mulige straffelovsovertrædelser, som henhører under politiet.

Ankestyrelsen beslutter selv, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag. En borger eller andre har således ikke krav på at få rejst en tilsynssag. Ankestyrelsen er heller ikke afhængig af en klage for at kunne tage en sag op.

Der kan ikke klages over Ankestyrelsens afgørelser.

10. Social- og Boligstyrelsens sektortilsyn

Social- og Boligstyrelsen kan af egen drift tage spørgsmål om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, som Ankestyrelsen har udtalt sig om som tilsynsmyndighed, op til behandling, når ministeriet skønner, at sagen er af principiel eller generel betydning eller har alvorlig karakter. Tilsvarende gælder, hvis Ankestyrelsen har besluttet ikke at tage spørgsmål om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser op til behandling.

Social- og boligministeren har desuden tilsvarende beføjelser, som er tillagt kommunen efter §§ 165 og 165 a.

Social- og boligministeren kan endvidere søge opfyldelse af pligter, som efter loven eller vedtægterne påhviler bestyrelse, forretningsfører eller revisor, fremtvunget ved pålæg af daglige bøder, som tilfalder statskassen, jf. almenboliglovens § 168.

Social- og boligministerens beføjelser efter almenboliglovens § 168 er delegeret til Social- og Boligstyrelsen, jf. bekendtgørelse om Social- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet § 2, stk. 1.

Social- og Boligstyrelsens tilsyn har karakter af et overordnet sektortilsyn. Folketingets Ombudsmand har i FOB 1997.97, b.la. udtalte følgende:

"Bygge- og Boligstyrelsen [i dag Social- og Boligstyrelsen] fører tilsyn med de almennyttige boligselskaber og med at lovgivningen på området overholdes. Styrelsens tilsynsforpligtelse er nærmere omtalt i pkt. 10.1. i det ovenfor nævnte cirkulære (red.: i de til de gældende boligbyggerilove knyttede cirkulærer) og er ligeledes forudsat i bestemmelsen i § 18, stk. 6, i den dagældende lov om boligbyggeri. Lov om almene boliger m.v. medfører ikke ændringer heri. På den baggrund må det antages at tilsynet med de almennyttige boligselskaber i første række varetages af kommunerne og i sidste instans af Bygge- og Boligstyrelsen [i dag Social- og Boligstyrelsen], jf. pkt. 10.1. i det nævnte cirkulære. I praksis betyder dette at styrelsens behandling af en sag normalt forudsætter at sagen forinden har været behandlet af kommunen."

Endvidere udtalte ombudsmanden i samme udtalelse følgende:

"Efter min opfattelse har Bygge- og Boligstyrelsen [i dag Social- og Boligstyrelsen] et almindeligt sektortilsyn med de almennyttige boligselskaber og med om lovgivningen på området overholdes, jf. § 18, stk. 6, i lov om boligbyggeri. Et sektortilsyn antages - medmindre der er holdepunkter for andet - at have karakter af et konstaterende legalitetstilsyn. Dette indebærer at tilsynet har kompetence til ved uforbindende udtalelser at kunne konstatere om lovgivningen er overholdt ved generelle beslutninger eller i konkrete sager på det pågældende område. Der henvises til Karsten Loiborg mfl., Forvaltningsret (1994), s. 660ff, med yderligere henvisninger og til min beretning for 1994, s. 296ff. Mens en klagemyndighed normalt har pligt til at realitetsbehandle en klage, har en myndighed som fører et legalitetstilsyn, kun pligt til at realitetsbehandle en sag dersom der består en vis sandsynlighed for at der i sagen foreligger legalitetsmangler. Om denne betingelse er opfyldt, afhænger af de for tilsynsmyndigheden foreliggende oplysninger, dvs. med hvilken styrke de peger i retning af at der kunne foreligge en ulovlighed, og hvorvidt denne ulovlighed angår mere væsentlige forhold. Sådanne oplysninger kan ikke blot foreligge i forbindelse med en henvendelse fra en borger, men også i form af oplysninger i pressen og på anden måde, sammenholdt med den viden tilsynsmyndigheden i øvrigt er i besiddelse af. Kun hvis tilsynsmyndigheden efter en konkret vurdering af de foreliggende oplysninger kan konstatere at der ikke består en vis forhåndssandsynlighed for at sagen indeholder ulovligheder, kan den efter min opfattelse undlade

at foretage realitetsbehandling eller foranledige at den pågældende kommune selv foretager en undersøgelse.”

Det overordnede sektortilsyn er beskrevet i vejledning nr. 114 af 6. juli 1998 om tillæg til driftsvejledning pkt. 9.

Sektortilsynet kan opdeles i et juridisk tilsyn og et økonomisk tilsyn.

10.1 Juridisk tilsyn

Det juridiske tilsyn indebærer, at Social- og Boligstyrelsen foretager en legalitetskontrol med det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer.

Social- og Boligstyrelsen anvender følgende fremgangsmåde:

Social- og Boligstyrelsen bliver bekendt med mulige lovovertrædelser og/eller uregelmæssigheder i almene boligorganisationer og/eller mulige svigt i det kommunale tilsyn som følge af henvendelser til Social- og Boligstyrelsen, eller som styrelsen bliver bekendt med fra borgere, medier etc.

Styrelsen retter henvendelse til tilsynskommunen og anmoder om en redegørelse for kommunens opfattelse af sagen, samt hvad kommunen har gjort i den konkrete sag.

Social- og Boligstyrelsen afgiver derefter en udtalelse til kommunen om styrelsens opfattelse af gældende ret og kommunens tilsynsforpligtelser i relation til den konkrete sag. Såfremt der i en sag foreligger klare legalitetsmangler, vil Social- og Boligstyrelsen henstille til kommunen, at forholdet skal bringes i orden.

I tilfælde, hvor kommunen ikke efterkommer en henstilling fra styrelsen, og/eller hvor en kommunal handling eller undladelse har en særlig grov karakter, vil Social- og Boligstyrelsen foretage indberetning til Ankestyrelsen med anmodning om, at Ankestyrelsen vurderer, om en kommunal afgørelse skal omgøres, sættes ud af kraft, eller om kommunen skal ifalde en sanktion efter reglerne herom i kommunestyrelsesloven.

10.2 Økonomisk tilsyn

En boligorganisation skal på forlangende give styrelsen alle nødvendige oplysninger til belysning af boligorganisationens og dens afdelingers økonomiske forhold, jf. almenboliglovens § 167.

På grundlag heraf kan Social- og Boligstyrelsen tilvejebringe økonomiske og statistiske oplysninger om de almene boligafdelinger og –organisationer. Det kan f.eks. dreje sig om oplysninger om henlæggelser, udvalgte regnskabsdata, husleje og beboersammensætning.

Social- og Boligstyrelsen kan ved hjælp af de indsamlede data:

- Beskrive boligorganisationer og -afdelinger med nøgletal.
- Orienter kommunerne om kritiske forhold i boligorganisationer eller enkelte afdelinger til brug for tilsyn og styringsdialog.
- Anmode tilsynskommunen om en redegørelse om de forhold, som styrelsen har gjort opmærksom på.

Boligorganisationerne kan anvende styrelsens data i den styringsrapport, som skal udfærdiges årligt efter almenboliglovens § 164, stk. 3, i form af f. eks. benchmarktal eller nøgletal.

11. Kommunens involvering af Social- og Boligstyrelsen

En kommune *skal* involvere Social- og Boligstyrelsen, hvis en boligorganisations regnskabsmateriale giver anledning til kritik, og boligorganisationen herefter undlader at efterkomme kommunens pålæg, eller hvis boligorganisationens forhold i øvrigt giver anledning til væsentlig kritik. Det følger således af driftsbekendtgørelsens § 118, stk. 2, at kommunen har en egentlig pligt til at foretage en indberetning til Social- og Boligstyrelsen. Der henvises til driftsvejledning pkt. 23.4.5. for en gennemgang af, hvad indberetningen skal indeholde samt en gennemgang af, hvordan Social- og Boligstyrelsen forholder sig til en indberetning.

Kommunen har ligeledes en pligt til at foretage indberetning til Social- og Boligstyrelsen i en lang række tilfælde, herunder:

- Ved kommunens godkendelse af (nye) almene boligorganisationer, jf. driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 4.
- Ved en boligorganisations afvisning af boligsøgende efter udlejningsbekendtgørelsens § 28, stk. 1, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 28, stk. 2.
- 1 gang årligt i forbindelse med kommunens beslutninger om afvisning af boligsøgende efter almenboliglovens § 51 b, stk. 1, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 36, stk. 2.
- 1 gang årligt i forbindelse med kommunens dispensationer til afvisning af boligsøgende til omdannelsesområder, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 37, stk. 3.
- I tilfælde hvor indberetning af tilsagn i BOSSINF-STB (ansøgnings-skema A) ikke sker i samme finansår, som tilsagnet er meddelt, jf. støttebekendtgørelsens § 4, stk. 4.
- I tilfælde af fejlindberetninger i BOSSINF-STB, som kommunen ikke selv kan rette, jf. støttebekendtgørelsens § 6.
- Ved indgåelse af aftaler om ommærkning efter almenboliglovens § 1, stk. 1, nr. 7 og 10, jf. almenboliglovens § 4, stk. 2.
- Ved en boligorganisations brug af call-in reglen i almenboliglovens § 37, stk. 4, om boligorganisationens mulighed for at gennemføre nødvendige arbejder uden afdelingsmødets godkendelse, jf. almenboliglovens § 37, stk. 7.
- Ved en boligafdelings beboeres kollektive nægtelse af at betale husleje og anden pligtig pengeydelse, jf. almenboliglovens § 48, stk. 2.
- Ved en kommunens beslutning om, at en boligorganisation skal stille ledige familieboliger i afdelinger i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet til rådighed for kommunen med henblik på styrkelse af beboersammensætningen i området, jf. almenboliglovens § 59, stk. 4.

Listen er ikke udtømmende.

I tilfælde hvor lovgivningen ikke fordrer en egentlig indberetningspligt, kan det kommunale tilsyn vælge at involvere Social- og Boligstyrelsen i en sag. Det kan bl.a. være tilfældet, hvor boligorganisationen og kommunen er uenige om, hvordan en regel skal fortolkes. I sådanne tilfælde kan en vejledende udtalelse fra styrelsen i mange tilfælde bane vejen for at finde løsninger, der ellers kan udgøre en hindring for kommunens og boligorganisationens videre samarbejde.

Del II Styring af den almene boligsektor

12. Indledende bemærkninger til del II

Denne vejlednings del II giver en samlet opdateret fremstilling af den aktuelle styringsmodel for den almene boligsektor. I tillæg hertil eksisterer der en særskilt vejledning om retningslinjer for egenkontrol og økonomistyring.

I kapitel 12 gennemgås styringsmodellen i hovedtræk.

I kapitel 13, 14 og 15 gennemgås de centrale elementer i styringen: Målsætninger, styringsdialog og aftaler.

I vejledningens kapitel 16 og 17 gennemgås det dokumentationsmateriale, som boligorganisationer og kommuner skal indberette via *almenstyringsdialog.dk*.

Desuden er skabeloner for de i kapitel 6 omtalte styringsrapporter vedlagt som bilag 3-5.

13. Styringsmodellen i hovedtræk

13.1 Mål- og aftalestyring

Formålet med styringsmodellen er at forbedre boligorganisationernes muligheder for at løse deres opgaver på en effektiv måde og at sætte fokus på den strategiske udvikling af den enkelte boligorganisation og den almene boligsektor i kommunen.

Den almene boligsektor er delvist baseret på mål- og aftalestyring, hvilket indebærer,

- 1) at styringen af sektoren skal ske med udgangspunkt i sektorens overordnede mål,
- 2) at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal søge at etablere et konstruktivt samarbejde og
- 3) at der skal være manøvrerum med mulighed for at tage hensyn til lokale forhold, frihed til at vælge arbejdsmetode og i øvrigt at tilrettelægge driften af den enkelte afdeling med respekt for en hensigtsmæssig udvikling.

Det er således sigtet med styringsmodellen, at der skal være mulighed for at aftale lokalt tilpassede løsninger.

Med styringsmodellen skal kommunen sikre, at der er et samarbejde med boligorganisationen om udviklingen, føre tilsyn med sektoren, og sikre at væsentlige aktuelle udfordringer og problemer bliver håndteret af parterne.

Styringen skal ruste de almene boligorganisationer bedst muligt til at klare fremtidige udfordringer. Det gælder især udfordringer om indsatsen i udsatte boligområder, arbejdet med renovering og nybyggeri og bestræbelserne for stadig effektivisering af driften.

Hovedelementerne i modellen for styring kan kortfattet skitseres sådan:

1. Der er i almenboligloven opstillet et overordnet **formål** og **styringsmålsætninger**. Målsætningerne omfatter områderne økonomi og drift, ledelse og beboerdemokrati, udlejning, boligafdelinger samt nybyggeri og renovering.
2. Der skal mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation være en **styringsdialog**. Formålet er på et typisk årligt møde at drøfte større udfordringer i boligvirksomheden, at gøre status med hensyn til i hvilken grad målsætningerne efterleves samt at afklare det fremtidige behov for at koordinere indsatser og indgå aftaler.
3. Som led i styringsdialogen indgås et samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, herunder gennem indgåelse af **aftaler** om at realisere de overordnede målsætninger. Aftalerne er udtryk for et gensidigt forpligtende samarbejde. Parterne er forpligtet til at kortlægge behovet for at indgå aftaler.
4. Boligorganisationerne skal udføre **egenkontrol** med henblik på at fremme effektivitet og kvalitet i opgaveløsningen. Egenkontrollen er en del af grundlaget for revisors forvaltningsrevision. Herved vil det kommunale tilsyn blive frigjort fra at kontrollere en række detaljerede, administrative spørgsmål i boligorganisationen.

5. Boligorganisationen skal til brug for styringsdialogen levere **dokumentation**. Som led heri indgår en årlig styringsrapport, herunder en række nøgletal, som skal muliggøre en vurdering af boligorganisationens virksomhed i relation til lovens målsætninger og en afklaring af behovet for tiltag og koordination. Dokumentationen behandles og præsenteres i det særlige it-system almenstyringsdialog.dk.

Alle almene boligorganisationer skal gøre brug af styringsmodellen. Regionale, kommunale og selvejende almene ældreboliger samt selvejende almene ungdomsboliger er derimod ikke omfattet af styringsmodellen i sin helhed, men alene af lovens bestemmelser om formål og målsætninger.

13.2 Nye retningslinjer om egenkontrol og økonomistyring

Efter styringsmodellen skal boligorganisationen i vid udstrækning selv sikre og kontrollere effektiviteten, produktiviteten og kvaliteten af sin virksomhed, således at kommunalbestyrelsen i højere grad kan fokusere på mere overordnede problemstillinger om f. eks. udviklingen i boligområderne, beboersammensætning og boligorganisationer med særlige problemer.

Som led i udmøntningen af styringsreformen og arbejdet med effektivisering af den almene boligsektor er der i 2018 af styrelsen blevet udsendt en særskilt vejledning om egenkontrol.

13.3 Regelgrundlag

Grundlaget for styringsmodellen er følgende bestemmelser:

Almenboligloven: § 5, §§ 6 a-6 f, § 14 b, stk.4 og § 164, driftsbekendtgørelsen: § 74 og § 112.

De nævnte bestemmelser er gengivet i bilag 1 og 2 til denne vejledning.

14. Målsætninger

14.1 Generelt om målsætninger

I almenboligloven er der opstillet et overordnet formål og målsætninger for den almene boligsektor.

Ifølge det overordnede formål skal den almene boligsektor løse boligsociale opgaver ved at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt give beboerne indflydelse på egne boforhold, jf. § 5 b i loven.

De landsdækkende målsætninger, der er fastsat for den almene boligvirksomhed, omfatter områderne økonomi og drift, ledelse og beboerdemokrati, udlejning, boligafdelinger samt nybyggeri og renovering, jf. lovens §§ 6 a – 6 e. Målsætningerne gennemgås nedenfor i afsnittene 14.1. - 14.5.

Målsætningerne på centrale områder udstikker overordnede pejlemærker, som kommunalbestyrelser og boligorganisationer er forpligtet til at arbejde med. Målsætningerne er samtidig udtryk for nogle helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed.

Det er som udgangspunkt målsætningerne, der skal følges op på i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, jf. kapitel 4 og 6. Målsætningerne kan således i langt de fleste tilfælde indfange almindeligt forekommende problemstillinger i boligorganisationen.

I visse tilfælde kan det imidlertid være hensigtsmæssigt at opstille supplerende lokale målsætninger i relation til styringsdialogen. Det kan være som led i en aftale mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation om en særlig indsats, f.eks. i et eksisterende boligområde eller som led i en samlet kommunal boligpolitik.

Internt i den enkelte boligorganisation er løbende opstilling af målsætninger et centralt redskab i forhold til egenkontrol, effektivisering m.v. Der vil typisk være tale om mål, som er mere operationelle og detaljerede end de landsdækkende styringsmålsætninger. En systematisk opfølgning på disse mål skal som udgangspunkt ikke indgå i styringsdialogen. Information om den gennemførte egenkontrol m.v. vil fremgå af boligorganisationens årsberetning.

Kommunalbestyrelsen skal på et overordnet plan tilse, at boligorganisationen arbejder forsvarligt med egenkontrol m.v., jf. revisors rapportering herom i revisionsprotokollatet, og dette spørgsmål vil kunne indgå i styringsdialogen.

Boks 14.1 nedenfor viser eksempler på forskellige typer af målsætninger: De lovfastsatte målsætninger, eventuelle mål aftalt mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation på særlige områder samt boligorganisationens interne mål.

Det er som udgangspunkt de lovfastsatte målsætninger, der danner grundlag for styringsdialogen.

Boks 14.1. Målsætningshierarki

Type af målsætning	Målsætnings karakter	Status vedr. styringsdialog	Eksempel
lovfastsatte styringsmålsætninger	Overordnede mål	Opfølgning på mål indgår altid i styringsdialog	"Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard"
Eventuelle mål aftalt mellem kommunal-Bestyrelse og boligorganisation	Overordnede og operationelle mål	Opfølgning på mål kan efter aftale indgå i styringsdialog	"Boligorganisationen skal inden næste dialogmøde have udarbejdet kvalitetsvurderinger af alle større udearealer"
Interne mål, som den enkelte boligorganisation har opstillet som led i ledelse, egenkontrol m.v.	Overordnede og operationelle mål	Opfølgning på mål påhviler boligorganisationens ledelse. Rapportering i årsberetning.	"I alle afdelinger skal beboernes tilfredshed med større udearealer måles hvert 5. år med tilfredsstillende resultat "

Boligorganisationen skal indsende dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen, jf. kapitel 17. I dokumentationen indgår en styringsrapport med en række vurderinger og faktuelle informationer, som samlet indikerer, i hvilken udstrækning boligorganisationen lever op til styringsmålsætningerne.

Styringsrapporten er nærmere omtalt i kapitel 17, afsnit 17.2. - 17.3.

De enkelte styringsmålsætninger i loven er gennemgået nærmere nedenfor.

14.2 Målsætning om økonomi og drift

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. § 6 a i loven.

Målsætningen handler om boligorganisationens økonomi og administration, herunder afdelingsdrift. Målsætningen vedrører den professionelle administration, mens den politiske ledelse er omhandlet i målsætning om ledelse og beboerdemokrati, jf. afsnit 14.6.

I styringsdialogen skal parterne gennemgå en række centrale emner vedrørende økonomi og drift, herunder økonomistyringen, omkostningsniveau, produktivitet, arbejdet med at forbedre effektiviteten, opsparring samt budget- og regnskabsudarbejdelse. Hvis der i regnskabsmaterialet eller på anden måde er afdækket økonomiske problemer i boligorganisationen, drøftes problemerne, og parterne indgår aftale om, hvordan problemerne skal håndteres.

De effektivitetstal og monitoreringsdata, styrelsen udarbejder og stiller til rådighed, er et centralt grundlag for drøftelsen.

Endvidere kan f. eks. spørgsmål om fusioner, administrativt samarbejde, organisationsudviklingsprojekter og eventuelle sideaktiviteter være relevante emner under målsætningen.

14.3 Målsætning om boligafdelinger

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard*, jf. § 6 b i loven.

I styringsdialogen skal parterne behandle væsentlige problemer i afdelingen af økonomisk, social eller fysisk karakter. Problemer på disse områder kan optræde sammenhængende eller hver for sig og kan f.eks. vedrøre afdelingens driftsøkonomi og huslejeniveau, vold og hærværk i lokalområdet eller bygningernes vedligeholdelsesstand. Det bør tillige indgå i styringsdialogen, hvis der er nærliggende risiko for, at sådanne problemer opstår.

I styringsdialogen bør parterne vurdere, om der er truffet de nødvendige beslutninger og taget initiativer til imødegå eventuelle økonomiske, sociale eller fysiske problemer i en afdeling, herunder om andre parter kan indgå i løsninger, om der skal udarbejdes helhedsplaner, søges støtte fra Landsbyggefonden m.v.

14.4 Målsætning om nybyggeri og renovering

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *i forbindelse med opførelse og renovering mv. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål*, jf. § 6 c i loven.

Målsætningen vedrører boligorganisationens pligter og opgaver som bygherre i forbindelse med nybyggeri og renoveringsarbejder.

I styringsdialogen skal parterne tage stilling til byggeriers eller renoveringsarbejders kvalitet i relation til arkitektur, teknik, sundhed samt miljø- og energiforhold, ligesom omkostningseffektiviteten ved arbejderne.

14.5 Målsætning om udlejning

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *ved udlejningen af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet*, jf. § 6 d i loven.

Målsætningen indebærer, at når anvisningspraksis fastlægges for det enkelte boligområde, skal det ske på baggrund af en afvejning af de hensyn, der er nævnt i målsætningen: der skal således balanceres mellem et boligsocialt hensyn og hensynet til en varieret beboersammensætning i det enkelte boligområde.

I drøftelsen af målsætningen skal parterne vurdere, om der i kommunen er afdelinger eller boligområder, som har en uforholdsmæssig høj koncentration af socialt udsatte beboere, og om der er afdelinger eller boligområder, som vil kunne bære en større andel af socialt udsatte beboere. Hvis boligorganisationens udlejning via venteliste fraviges, skal det løbende sikres, at hensynet til de grupper, som har svært ved at skaffe sig en passende bolig på markedsvilkår, tilgodeses.

14.6 Målsætning om ledelse og beboerdemokrati

Ifølge målsætningen skal boligorganisationens ledelse *udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati*, jf. § 6 e i loven. Med målsætningen bliver det tydeliggjort, at parterne skal have fokus på arbejdet med ledelse i boligorganisationen, og at en aktiv, beboerdemokratisk kultur skal søges fremmet.

I drøftelse af målsætningen skal parterne bl.a. drøfte behovet for at fremme deltagelse i beboerdemokratiet, at sikre bestyrelsernes beslutningsgrundlag og kompetence, at invitere eksterne repræsentanter i bestyrelsen med relevante kompetencer, at forbedre intern kommunikation, at styrke samarbejdet mellem forskellige beslutningsniveauer, at nedsætte ad hoc beboergrupper, arbejde med rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer m.v.

15. Styringsdialog

15.1 Styringsdialogens formål, indhold m.v.

Som et centralt element i styringsmodellen skal der gennemføres en styringsdialog i form af minimum et årligt tilbagevendende møde mellem kommune og boligorganisation.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligorganisationen, jf. kapitel 17 nedenfor. Formålet med styringsdialogen er:

- At evaluere boligorganisationens virksomhed og resultater i relation til lovens målsætninger.
- At afklare det fremtidige behov for koordination og indgåelse af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af dialogen med hver enkel boligorganisation udfærdige en redegørelse for den gennemførte styringsdialog, jf. kapitel 17.

Parterne skal i styringsdialogen have fokus på de væsentlige problemer og deres løsning. Det forudsætter en velfungerende og effektiv virksomhedsledelse og egenkontrol i den enkelte boligorganisation, så behovet for at drøfte detaljerede spørgsmål om driften, mindre enkeltssager m.v., minimeres.

Kommunalbestyrelsen skal tilse, at boligorganisationens eget arbejde med ledelse, egenkontrol og forvaltningsrevision fungerer betryggende, og intensiteten af tilsynet skal afpasses efter boligorganisationens indsats med hensyn til egenkontrol, jf. styrelsens vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer, 2017.

Kommunalbestyrelsen skal desuden tilse, at det dokumentationsmateriale, boligorganisationen leverer til brug for styringsdialogen, er dækkende for at give et billede af organisationen.

Kommunalbestyrelsen varetager ud over styringsdialogen også traditionelle tilsynsopgaver såsom at føre et legalitetstilsyn og vurdere en lang række økonomiske dispositioner, som boligorganisationen forelægger til kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen meddeler endvidere tilsagn til nybyggeri m.v. Styringsdialogen supplerer disse opgaver.

Styringsdialogen er et forum for samarbejde, der giver både kommunalbestyrelse og boligorganisation muligheder for at fremme "gode præstationer" i den almene boligvirksomhed.

Styringsdialogen skal desuden give kommunalbestyrelsen et godt indblik i virksomheden, styrke videngrundlaget, fremme gode analyseredskaber og give mulighed for løbende at evaluere boligorganisationens performance. Formålet er at komme eventuelle problemer i forkøbet, så de afdækkes, før de udvikler sig, og desuden giver samarbejdet kommunalbestyrelsen mulighed for at løfte de traditionelle tilsynsopgaver på et solidt grundlag. Samtidig er styringsdialogen også et redskab for boligorganisationen til at kommunikere uformelt med kommunen om løst og fast, herunder om nye ønsker om aftaler, nye kommunale tiltag, fysisk planlægning m.v.

Endelig sikrer styringsdialogen parternes muligheden for løbende at koordinere mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse og dermed at sikre en sammenhængende og rettidig indsats i forhold til givne udfordringer.

Styringsdialogen og aftaler indgås mellem to ligeværdige samarbejdsparter. Det er boligorganisationens og kommunalbestyrelsens vurderinger af de lokale forhold, som danner grundlag for samarbejdet.

Hvis kommunalbestyrelsen konstaterer, at en boligorganisation ikke overholder loven, herunder dens målsætninger, skal kommunalbestyrelsen optræde som tilsynsmyndighed med ansvar for at gennemføre et legalitetstilsyn. Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed have mulighed for at give henstillinger, påbud, og i yderste konsekvens at indsætte en midlertidig forretningsfører etc.

15.2 Styringsdialogens parter, indkaldelse og tidsfrister

Styringsdialogen skal føres mellem boligorganisationen og den tilsynsførende kommunalbestyrelse. Der skal både føres styringsdialog med almene boligorganisationer med egne boligafdelinger og almene boligorganisationer, der er almene administrationsorganisationer.

Tilsynet med afdelinger føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen er beliggende. Såfremt en afdeling ikke har samme tilsynsmyndighed som afdelingens boligorganisation, er afdelingen ikke omfattet af kravet om styringsdialog. For en afdeling, som ikke ligger i boligorganisationens hjemstedskommune, skal der ligeledes indsendes dokumentationsmateriale til afdelingernes tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 17 nedenfor. Kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen kan i sådanne tilfælde tage initiativ til et dialogmøde, hvis der vurderes at være behov derfor.

Det er kommunalbestyrelsens ansvar at indkalde til mindst ét dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med en passende varsel.

Fastsættelsen af tidspunktet for afholdelse af dialogmødet skal ses i sammenhæng med den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist for aflevering af styringsrapport og tidspunktet for færdiggørelsen af det seneste regnskab. Kommunalbestyrelsen påser desuden, at styringsrapporten afleveres rettidigt.

Der er intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen tager initiativ til at holde flere dialogmøder ud over det nævnte årlige møde.

Der henvises til § 164 i loven og § 112, stk. 1 og 2, i driftbekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v., jf. vejledningens bilag 1 og 2.

15.3 Organisering af styringsdialogen

Der er stor metodefrihed for kommunalbestyrelsen til at tilrettelægge styringsdialogen. Det er et krav, at der mindst én gang årligt finder en bilateral drøftelse sted mellem kommune og boligorganisation vedrørende de særlige problemstillinger, som gør sig gældende i den enkelte afdeling eller boligorganisation, jf. styringsrapportens information herom. Hertil kommer, at kommunalbestyrelsen årligt skal udarbejde en redegørelse for styringsdialogen med hver enkelt boligorganisation, jf. kapitel 18 nedenfor.

Der er således ikke fastsat særlige krav til det enkelte dialogmøde, idet dialogmødets længde og indhold bør afspejle behovet for dialog i relation til den enkelte boligorganisation.

Der er intet til hinder for, at en del af styringsdialogen gennemføres i en fælles proces med deltagelse af flere boligorganisationer. En række emner i styringsdialogen er som udgangspunkt egnede til drøftelse i fælles fora på tværs af boligorganisationerne i større byområder. Det kan eksempelvis gælde udlejningspolitik, helhedsindsatser i større boligområder, initiativer i forhold til nybyggeri etc. Der vil typisk være tale om temaer, som det også kan være relevant at indgå aftaler om.

Der skal lokalt tages stilling til den nærmere organisering af styringsdialogen. I den enkelte boligorganisation er bestyrelsen efter normalvedtægterne ansvarlig for at udarbejde og indsende styringsrapporten til brug for styringsdialogen.

Kommunalbestyrelsen må på baggrund af de konkrete forhold fastlægge den kommunale organisering af styringsdialogen.

De emner, der behandles i styringsrapporten og indgår i dokumentationsmaterialet, er tværgående i forhold til typiske kommunale forvaltningsgrene. Det er derfor af stor betydning, at alle dele af den kommunale forvaltning, der har berøringsflader med boligorganisationen (f.eks. nybyggeri, anvisning, tilsyn eller indsatsen i forhold til et udsat boligområde), deltager i forløbet - dvs. forbedelse og opfølgning af styringsdialogen.

16. Aftaler

Et andet centralt element i styringsmodellen er indgåelse af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal således gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisation og kommunalbestyrelse skal endvidere i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter. Der henvises til § 6 f i loven og § 112, stk. 5, i driftsbekendtgørelsen. Det er op til parterne at træffe beslutninger om at indgå konkrete aftaler på baggrund af en vurdering af behovet herfor.

Som led i styringsdialogen kortlægger parterne behovet for kommende aftaler.

Der er i vid udstrækning metodefrihed til at indgå aftaler, følge op på aftaler, og til at beslutte hvad aftalerne skal indeholde. En velfungerende aftalestyring vil i mange tilfælde indebære, at der indgås aftaler for større, sammenhængende sagsområder på baggrund af nogle helhedsbetragtninger på området.

En aftale kan imidlertid også angå mere detaljerede spørgsmål, f.eks. konkrete driftsforhold i en enkelt boligorganisation.

Boks 5.1. Eksempler på emner for aftaler mellem kommunalbestyrelsen og en eller flere boligorganisationer

Der kan indgås aftale om helhedsplaner – både som forebyggende indsats og når udsatte boligområder har behov for mere grundlæggende opretning. Aftalen kan omfatte et bredt spektrum af tiltag, f.eks. sociale, bygningsmæssige og udlejningsmæssige og kan også omfatte, at boligorganisationen igangsætter visse sideaktiviteter. En aftale kan desuden omfatte rent kommunale initiativer. Aftaler kan indgås mellem flere parter end boligorganisationen og kommunalbestyrelsen.

- Der kan indgås særskilt aftale om den måde, hvorpå man kombinerer forskellige udlejningsinstrumenter i et boligområde eller en kommune, således at de overordnede hensyn på udlejningsområdet tilgodeses bedst muligt.
- Der kan indgås aftaler om boligstandard, renovering og nybyggeri, herunder om energi, miljø og arkitektur, samt om andre emner, hvor der er lokale ønsker, eller hvor kommunalbestyrelsen ønsker at implementere en kommunal boligpolitik.
- Der kan indgås aftaler om, at boligorganisationen gennemfører en særlig indsats i sin organisation, f.eks. omlægninger af et aktivitetsområde, der giver anledning til mange klager.

17. Dokumentation

17.1 Dokumentationsmateriale

Til brug for styringsdialogen skal boligorganisationen årligt levere en "dokumentationspakke" til kommunalbestyrelsen.

Hvis der er konstateret et særligt dokumentationsbehov, f.eks. som led i opfølgning på en aftalt indsats, kan der indgås aftale mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation om, at boligorganisationen leverer supplerende oplysninger i form af ekstra bilag.

Dokumentationen består af følgende elementer:

- A. Styringsrapport med tilhørende bilag
Bilagene er dels oplysningskemaer for samtlige afdelinger, dels ekstra bilag efter behov.
- B. Regnskabsmateriale
Regnskabsmateriale omfatter regnskab, udskrift af revisionsprotokol, regnskabsspørgeskema og bestyrelsens årsberetning.

Boligorganisationen skal indsende regnskabsmateriale til den tilsynsførende kommunalbestyrelse inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Foreløbig indsendelse sker dog inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned.

Styringsrapporten med bilag skal indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat tidsfrist.

En boligorganisation, som har afdelinger i flere kommuner, skal indsende regnskabsmateriale og styringsrapporten til såvel den kommune, som fører tilsyn med boligorganisationen (hjemstedskommunen), som til afdelingernes beliggenhedskommune.

De pågældende kommuner skal aftale en koordinering af tilsynet.

Hjemstedskommunen skal som tidligere nævnt i afsnit 4.2. føre en dialog med boligorganisationen hvert år. Derimod er det overladt til beliggenhedskommunen at vurdere, om den på baggrund af den tilsendte dokumentation vil gennemføre et særskilt dialogmøde med boligorganisationen om forholdene i den eller de afdelinger, der er beliggende i kommunen.

Styringsrapporten tager udgangspunkt i perioden siden sidste dialogmøde eller en anden periode, som er fastsat af kommunalbestyrelsen. Det bemærkes, at den periode, styringsrapporten vedrører, ikke nødvendigvis er sammenfaldende med regnskabsperioden.

Boligorganisationens bestyrelse er efter normalvedtægterne ansvarlig for at udarbejde og indsende styringsrapporten med bilag. Regnskabsmateriale skal godkendes i boligorganisationens øverste myndighed, før det indsendes til kommunalbestyrelsen. Afhængigt af forholdene i den enkelte boligorganisation kan boligorganisationen fastlægge procedurer for orientering af øverste myndighed og afdelinger om styringsrapporten og bilagene hertil samt for inddragelse af afdelinger i udarbejdelse af afdelingsskemaer.

Boligorganisationen kan med fordel offentliggøre dokumentationsmateriale helt eller delvist, f.eks. på boligorganisationens hjemmeside. Materialet er omfattet af reglerne om offentlighed i forvaltningen, når det er modtaget af kommunen.

Der henvises til § 74, stk. 1, og § 112, stk. 3 og 4, i driftsbekendtgørelsen, jf. bilag 2 i vejledningen.

17.2 Styringsrapport for almene boligorganisationer med egne afdelinger

Boligorganisationen skal indsende en styringsrapport., hvori boligorganisationen i en standardiseret spørgeskemaform evaluerer og vurderer, hvordan den lever op til sektorens målsætninger.

Rapporten er sammen med det øvrige dokumentationsmateriale boligorganisationens oplæg til styringsdialogen, jf. § 112, stk. 5, i driftsbekendtgørelsen.

Styringsrapporten udformes og indsendes i elektronisk form til et centralt it-system, jf. § 112, stk. 6, i driftsbekendtgørelsen. Der er udarbejdet en særlig skabelon for boligorganisationens styringsrapport, jf. bilag 3. Skabelonen er udformet sådan, at selve dialogmødet kan have form af en gennemgang af styringsrapporten, mens det øvrige dokumentationsmateriale (bilag til styringsrapporten samt regnskabsmateriale) inddrages i dialogen i nødvendigt omfang. Derfor skal boligorganisationen sørge for, at alle væsentlige problemer, der fremgår af dokumentationsmateriale, også er behandlet i selve styringsrapporten.

Til styringsrapporten for en boligorganisation med egne boligafdelinger er knyttet et fast bilag i form af et oplysningsskema for hver afdeling, jf. bilag 4. Der kan vedhæftes yderligere bilag.

Styringsrapporten er bygget op om spørgsmål, hvor boligorganisationen "vurderer" sig selv og fremsætter ønsker til kommunen. Disse vurderings spørgsmål er åbne spørgsmål, der vedrører boligorganisationens overordnede og strategiske udfordringer, initiativer, koordinationsønsker i forhold til kommunen m.v. Det er nødvendigt, at boligorganisationen besvarer disse spørgsmål præcist og fyldestgørende, hvis styringsrapporten skal tjene sit formål. Eventuelle mere omfattende redegørelser kan med fordel placeres i bilag.

Som supplement til vurderings spørgsmålene indeholder styringsrapporten mere faktuel information, herunder nøgletal. Dertil kommer boligorganisationens eventuelle kommentarer til disse informationer. Informationen skal styrke grundlaget for vurdering af boligorganisationens virksomhed og for dialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Nøgletallene omfatter udvalgte regnskabsdata, herunder til belysning af omkostninger, opsparing og henlæggelser. Herudover er der medtaget andre nøgletal, bl.a. angående sager ved beboerklagenævnet, lejeledighed, fraflytningsfrekvens og arbejdsmarkedstilknytning.

Der vil for både regnskabsdata og ikke-regnskabsdata i vidt omfang ske sammenligninger med andre boligorganisationer (benchmarking). Nøgletal, der ligger langt fra det forventede eller normalt forekommende, vil blive markeret som kritiske (gul eller rød). At en boligorganisations nøgletal ikke er "kritiske", er dog ingen garanti for, at forholdene er tilfredsstillende - og der kan omvendt være gode forklaringer på "kritiske" nøgletal. Boligorganisationen skal i et obligatorisk tekstfelt kommentere "kritiske" nøgletal, og tallene bør indgå i styringsdialogen.

Effektivitetstallene viser den enkelte afdelings effektivitet sammenlignet med bedste praksis i henhold til styrelsens benchmarkingmodel. En stor del af de udgifter, som kan påvirkes af lejerne, afholdes lokalt som driftsudgifter i den enkelte boligafdeling, herunder rengøring, vedligeholdelse m.v. En effektivisering af driften vil i høj grad vise sig som besparelser på disse konti og derved fremgå af effektivitetstallet.

Der er i selve styringsrapporten information om fordelingen af effektivitetstal på boligorganisationens afdelinger, markeret med grøn, gul og rød, og desuden om boligorganisationens gennemsnitlige effektivitet.

Der er endvidere i et bilag til styringsrapporten information om de enkelte afdelingers effektivitetstal. Farvemarkeringerne betyder ikke, at der skal gøres rede for effektivitetstal på afdelingsniveau. Afdelinger med lave effektivitetstal i de seneste tre regnskaber er særligt markeret som "røde afdelinger" i styringsrapporten og afdelingsrapporterne. For disse afdelinger skal boligorganisationen udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med kommunen. Handleplanerne udfyldes i en særlig skabelon, jf. bilag 6.

Effektivitetstallene er et centralt redskab i boligorganisationens løbende effektiviseringsarbejde og indgår derfor i egenkontrollen. Som led i egenkontrollen redegøres der i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter.

Skabelonen for styringsrapporten er bygget således op, at boligorganisationens forhold gennemgås i selve styringsrapporten, mens afdelingerne gennemgås i oplysningsskema, der er vedlagt som bilag. Kommune og boligorganisation får herved et overblik over en række forhold i samtlige afdelinger. Alle informationer i afdelingsskemaerne om væsentlige problemer eller behov for særlige tiltag føres automatisk over i styringsrapporten for boligorganisationen. Kommunen kan således alene via styringsrapporten danne sig et overblik over forhold, der skal indgå i styringsdialogen.

17.3 Styringsrapport for almen administrationsorganisation

Styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og administrationsorganisation adskiller sig på en række punkter fra den sædvanlige styringsdialog på grund af administrationsorganisationens særlige karakter og opgaver.

I en række vigtige spørgsmål er det boligorganisationen med egne boligafdelinger, som er den relevante dialogpartner for kommunalbestyrelsen, idet boligorganisationen har beslutningskompetence i forhold til boligorganisationens afdelinger. Det gælder, uagtet at boligorganisationen administreres af en almen administrationsorganisation.

Desuden er den tilsynsførende kommunalbestyrelses relation til administrationsorganisationen kendetegnet ved, at sidstnævnte ofte opererer på tværs af kommunegrænser, hvorved en del af administrationsorganisationens aktiviteter foregår i andre kommuner.

Administrationsorganisationernes særlige opgaver og typisk store volumen gør det hensigtsmæssigt at etablere en styringsdialog med et andet fokus. Det er som udgangspunkt mindre relevant at inddrage spørgsmål om enkeltafdelinger eller forhold i den enkelte administrerede boligorganisation i styringsdialogen med en administrationsorganisation.

Der er i stedet behov for i styringsdialogen at fokusere på, at leverancen af den grundlæggende ydelse - driften og administrationen - er effektiv og tilfredsstillende, og at der ikke er større økonomiske eller andre risici eller problemer i organisationen.

Der er derfor udarbejdet en særlig skabelon til administrationsorganisationers styringsrapport, jf. vejledningens bilag 5, som på nogle punkter afviger fra styringsrapporten for boligorganisationer med egne boligafdelinger. Skabelonen for styringsrapporten indeholder således ikke spørgsmål eller bilag om administrerede boligorganisationer eller deres afdelinger, ligesom der ikke er medtaget nøgletal på afdelingsniveau.

18. Kommunalbestyrelsens redegørelse

Kommunalbestyrelsen skal offentliggøre en redegørelse for den gennemførte styringsdialog på kommunens hjemmeside. Redegørelsen indberettes desuden til *almenstyringsdialog.dk*. Der skal udarbejdes en individuel redegørelse for hver boligorganisation.

Det anbefales, at kommunalbestyrelsen sender et udkast til redegørelse til boligorganisationens eventuelle kommentering, forinden redegørelsen afgives.

Redegørelsen skal indeholde:

- Et referat af drøftelsen mellem boligorganisation og kommune, hvoraf begge parter vurdering af boligorganisationens udfordringer og virksomhed fremgår. Det bør herunder fremgå, om boligorganisationen gennemfører relevante initiativer i relation til lovens målsætninger.
- En kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som er indgået mellem parterne. Beskrivelsen bør tillige omfatte aftaler, som parterne er enige om efterfølgende at søge indgået og opfølgning på tidligere indgåede aftaler.

Der henvises til §§ 6 a – 6 e i loven og § 112, stk. 7 og 8, i driftsbekendtgørelsen, som gengivet i bilag 1 og 2 til denne vejledning.

Social- og Boligstyrelsen, den 26. juni 2023

Bilag 1. Uddrag af lov om almene boliger m.v.

Uddrag af lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021

§ 5 b. Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.
(...)

§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.

§ 6 b. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

§ 6 c. Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

§ 6 d. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

§ 6 e. Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

§ 6 f. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.
(...)

§ 14 b. (...)

Stk. 4. Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.
(...)

§ 164. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Stk. 3. Boligorganisationen udarbejder og indsender årligt en rapport om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen. De årlige rapporter lægges til grund for dialogmøderne.

Bilag 2. Uddrag af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Uddrag af bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v.

§ 74. Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4. Ligger en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes regnskabet for den pågældende afdeling samt for boligorganisationen bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen tillige til denne kommunalbestyrelse.

Stk. 2. En almen administrationsorganisations regnskab indsendes til organisationens hjemstedskommune, jf. § 111, stk. 2.

Stk. 3. Regnskaberne for de afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4 og 6, indsendes til boligorganisationens hjemstedskommune, jf. § 111, stk. 2.

Stk. 4. Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Foreløbig indsendelse sker inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning med mulighed for rettelser inden for yderligere 1 måned. Retningslinjerne skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Stk. 5. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse kan stille krav om, at de edb-baserede regnskaber efter stk. 4 samtidig fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Regnskabsoplysningerne kan videregives til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til statistiske formål.

(...)

§ 112. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.

Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 74, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.

Stk. 4. Styringsrapporten tager udgangspunkt i perioden siden sidste dialogmøde eller en anden periode, som er fastsat af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Styringsrapporten skal indeholde informationer om boligorganisationens virksomhed og boligorganisationens oplæg til drøftelser mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om den fremtidige indsats. Følgende forhold indgår i rapporten:

- 1) En evaluering af boligorganisationens og dens afdelingers virksomhed inden for nærmere angivne områder, herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer.
- 2) En redegørelse for centrale regnskabstal og andre nøgletal, hvis de afviger væsentligt fra det normale niveau.
- 3) Angivelse af et eventuelt behov for at indgå aftaler med kommunalbestyrelsen.
- 4) En opgørelse af status for aftaler, der tidligere er indgået med kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Rapporten udformes og indsendes i elektronisk form til et centralt it-system, som anvises af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside. Redegørelsen skal indeholde:

- 1) Et referat af drøftelsen mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen, hvoraf begge parter vurdering af boligorganisationens virksomhed og udfordringer fremgår.
- 2) En kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som er indgået mellem parterne.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen indberetter den redegørelse, der er nævnt i stk. 7, til det centrale it-system, som er nævnt i stk. 6.

Bilag 3.

Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Boligorganisationens nummer og –navn, organisationstype og regnskabsperiode

I. Boligorganisationen

Pkt. 1 omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Spørgsmål 3 – 5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvare almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Svar overført fra afdelingskemaer, punkt A¹:

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afdelingsnummer, afdelingsnavn

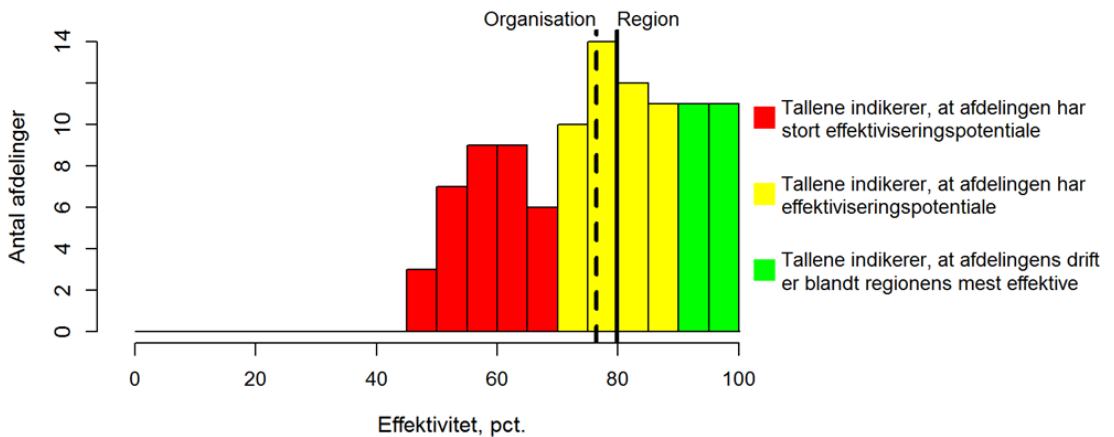
III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

¹ Informationen dannes automatisk

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling¹

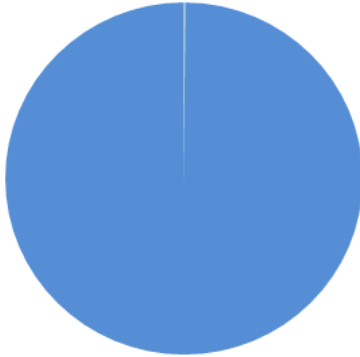


Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).

Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber¹

¹ Informationen dannes automatisk



	Venteliste
	Fleksibel
	Kommunal anvisning
	Annoncering
	Kombineret udlejning

Evt. kommentarer

--

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr.pr. lejemålsenhed ¹			
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum			
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum			
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed			
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed			

Evt. kommentarer

--

Sager ved beboerklagenævnet¹

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt				
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager

--

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal		
			Ledige boliger	Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familieboliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune

	Venteliste
	Fleksibel
	Kommunal anvisning
	Annoncering
	Kombineret udlejning

IV. Bilag 1: Effektivitetstal

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitetsmarkering	Afdelings-effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitets-

*tal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemær-
kningen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt, udtryk for en særlig redegø-
relsesforpligtelse.*

Bilag 4.

Oplysningskema for afdeling

Afdelingens navn, nr. adresse, stamdata m.v.

--

Afdeling under opførelse?

Ja

Nej

--	--

A. Konklusion

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.?

Ja

Nej

--	--

Hvis ja, gives i prioriteret rækkefølge en kortfattet punktvis beskrivelse af, hvori afdelingens problem(er) består, og hvilke løsninger, der vil kunne anvises.

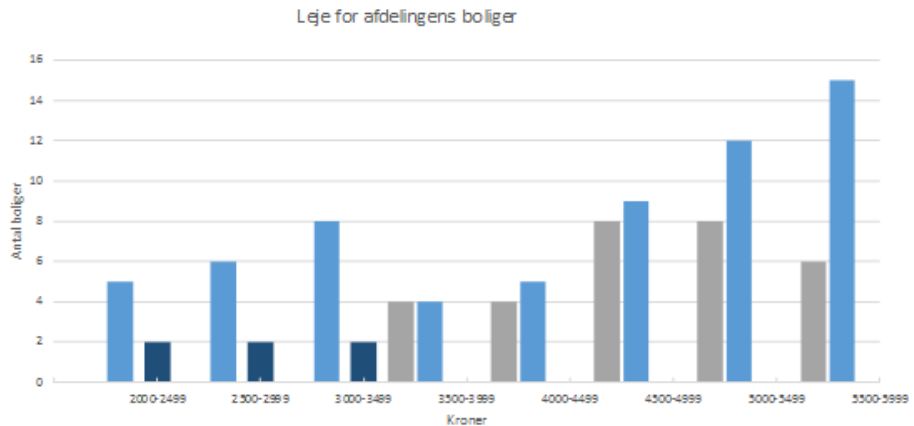
--




For afdelinger i drift udfyldes resterende skema.

B. Gennemgang af afdeling

Økonomi og drift

Leje for afdelingens boliger¹



	Familieboliger
	Ungdomsboliger
	Ældreboliger

Regnskabets nøgletal

Årets henlæggelser til vedligeholdelse¹

	Afdeling	Benchmark
Kr. pr. lejemål		
Kr. pr. m ²		

Evt. kommentarer

¹ Informationen dannes automatisk

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse¹

	Afdeling	Benchmark
Kr. pr. lejemål		
Kr. pr. m ²		

Evt. kommentarer

Vurdering af afdelingens vedligeholdelsestilstand

Tilfredsstillende	Mindre tilfredsstillende	Ikke tilfredsstillende

Evt. kommentarer

Beboerdemokrati

Er der en afdelingsbestyrelse?

Ja

Nej

--	--

Udlejning

Fraflytningsprocent¹

Fra året	Afdeling	Benchmark
Almene familieboliger		
Almene ældreboliger		
Almene ungdomsboliger		

Evt. kommentarer

--

Ledige boliger opgjort i procent

Opgørelsestidspunkt		
	Afdeling	Benchmark
Almene familieboliger		
Almene ældreboliger		
Almene ungdomsboliger		

Evt. kommentarer

--

Bilag. 5.

Styringsrapport for almen administrationsorganisation

Administrationsorganisationens nummer, navn og regnskabsperiode

Rapporten omfatter administrationsorganisationens egne forhold, herunder hvordan administrationsorganisationen bistår de administrerede organisationer med at opretholde en god organisationsdrift.

A. Administrationsorganisationen - vurdering

1. Har administrationsorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

2. Har administrationsorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Spørgsmål 3 – 5 belyser, om administrationsorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har administrationsorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

4. Har administrationsorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

5. Har administrationsorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

B. Administrationsorganisationen – centrale facts

Regnskabets nøgletal:

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed			
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsesum			
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsesum			
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed			

Evt. kommentarer

Sager ved beboerklagenævnet¹

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte

I alt				
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om administrationsorganisationens opfølgning på tabte sager.

C. Status for tidligere indgåede aftaler mv.

Hvad er status for tidligere drøftede forhold, indgåede aftaler mv., jf. seneste kommunale redegørelse?

Bilag. 6.

Skabelon til obligatorisk handlingsplan for røde afdelinger

(Indgår efter "pkt. IV Centrale facts om boligorganisationen" i styringsrapporterne).

LBF nr. xxxx - Afdeling xxx	
Hvad har afdelingen gjort for at effektivisere i det forgangne år?	[Fritekst]
Har der været nogle barrierer for effektivisering, og hvad bliver der evt. gjort for at fjerne disse?	[Fritekst]
Hvor vurderes der at være størst potentiale for effektivisering i afdelingen fremadrettet?	[Fritekst]
Inden for hvilke områder arbejdes der enten videre med eksisterende tiltag eller sættes gang i nye tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år?	[Afkryds mindst tre emnefelter] <ol style="list-style-type: none">Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsningerBedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjulØget digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrugMålstyring gennem opmåling af arealer og tidsforbrugPlanlagt budgetopfølgningOvervejelser om in/outsourcingFælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarligBedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakteLøbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)Energioptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand

	<p>11. Øget biodiversitet eller anden fokus på mindre plejekrævende udearealer</p> <p>12. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål</p> <p>13. Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere</p> <p>14. Administrative stordriftsfordele fx ved sammenlægning af afdelinger</p> <p>15. Digitale selvbetjeningsløsninger for beboerne</p> <p>16. Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold</p> <p>Øvrige tiltag: [Fritekst]</p>
<p>Beskriv de konkrete tiltag, der planlægges igangsat i det kommende år.</p>	<p>[Fritekst]</p>
<p>LBF nr. xxxx - Afdeling yyy</p>	
<p>Hvad har afdelingen gjort for at effektivisere i det forgangne år?</p>	<p>[Fritekst]</p>
<p>....</p>	<p>....</p>



Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 1
5000 Odense C
Tlf.: 72 42 37 00

www.sbst.dk