



Bjørn Bøcher-Jensen  
rådgiver

Veronica Wødtgers-Petersen  
rådgiver

# Kommunalt tilsyn med almene boligorganisationer - hvornår og hvordan?

*Almene boligafdelinger kan betegnes som "mini-samfund" med en meget forskelligartet beboersammensætning, og en ledelsesstruktur, som både er demokratisk og hierarkisk. I takt med, at de almene boligafdelinger vokser og udvikler sig, opstår der naturligt flere problemstillinger knyttet til drift og administration af de almene boligorganisationer og deres afdelinger. Det må i den forbindelse forventes, at kommunerne i fremtiden vil spille en stadig større rolle i sin genskab af tilsynsmæssighed på almenboligområdet. Denne artikel beskriver i hovedtræk kommunernes rolle som tilsynsmæssighed, herunder hvilke principper der gælder ved udøvelsen af tilsynsvirksomheden.*

Det bemærkes, at kommunernes tilsyn - ud over det generelle tilsyn med almenboligområdet - også omfatter en lang række specialområder. De nævnte specialområder og bestemmelser er i sågense natur for omfattende til at blive behandlet i nærværende artikel, men de nedenfor beskrevne principper for kommunens udøvelse af tilsynsvirksomheden gælder også for tilsynsvirksomheden i medfør af disse specialbestemmelser.

**Lovgrundlaget**  
De overordnede regler om kommuners tilsyn med almene boligorganisationer findes i almenboliglovens kapitel 12.

Det fremgår af almenboliglovens § 164, stk. 1, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.



Tilsynet med boligorganisationens afdelinger udøves af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen er beliggende.

Hvis boligorganisationen har hjemsted i én kommune, og samtidig har almene boligafdelinger, der er beliggende i andre kommuner, kan dette medføre nogle praktiske problemer for de tilsynsførende kommuner. Fjernetråds-kommunen og beliggenhedskommunen må i så fald aftale en koordinering af tilsynet. De involverede kommuner bør da løbende orientere hinanden om eventuelle dispositioner.

Siden 2009 har det været et krav, at tilsynskommunen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed. Kommunen skal derudover tage initiativ til, at der holdes et årligt dialogmøde.

De nævnte værktøjer skal give kommunen og boligorganisationen bedre mulighed for at løse de boligsociale opgaver på en mere effektiv måde, idet parterne får større frihed til at udforme lokalt tilpassede løsninger.

Der vil dog altid være en række sager, som ikke kan løses eller forebygges gennem dialog.

Hvis kommunen som led i tilsynsudøvelsen bliver opmærksom på forhold, som kræver, at kommunen griber ind, findes den overordnede hjemmel til sådanne indgreb i almenboliglovens § 165.

Det fremgår af almenboliglovens § 165, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan meddele de forsvaret drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger.

Kommunalbestyrelsen vil også kunne udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration, jf. bestemmelsens stk. 2, eller en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse, jf. stk. 3.

**Principper for tilsynsvirksomheden og kommunens adgang til at gribe ind**  
Det er kommunalbestyrelsen selv, som fastsætter retningslinjerne for udøvelsen af tilsynet med de almene boligorganisationer.

Der er således ikke lovbestemte regler for, hvordan tilsynsvirksomheden skal gribes an.

Det er dog klart, at kommunalbestyrelsen som hovedregel vil have pligt til at reagere, hvis kommunalbestyrelsen ved henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på forhold, som synes at stride imod almenboliglovgivningen og principperne bag lovgivningen.

De situationer, som kræver en reaktion fra kommunen, er mangeartede. Man kunne f.eks. forestille sig, at kommunen blev bekendt med, at en udlejningssejendom ikke blev vedligeholdt i overensstemmelse med de regler som gælder for almene boligbygninger, eller at kommunen får en henvendelse om indeklimaproblemer i form af fugt og/eller skimmelsvamp i et eller flere beboelsesejendomme. Man kunne også forestille sig en situation, hvor enten den almene boligorganisation eller en almen boligafdeling ikke respekterede kompetencefordelingen mellem de forskellige ledelsesorganer i den almene boligorganisation, herunder de beboerdemokratiske principper.

Hvis kommunen bliver opmærksom på et forhold, som synes at stride imod almenboliglovgivningen og dens principper, vil kommunen indledningsvis være forpligtet til at undersøge sagen nærmere. Dette følger af det forvaltningsretlige undersøgelsesprincip.

Kommunen vil eksempelvis kunne iværksætte undersøgelser af en ejendom eller et lejemål, ligesom kommunen vil kunne anmode de involverede parter om at fremskaffe de oplysninger om et eller flere spørgsmål.

Hvis kommunen på baggrund af de foretagne undersøgelser vurderer, at der kan være behov for et indgreb med henblik på sikre, at den videre drift af afdelingen er forsvarlig, kan kommunen overveje at anvende en eller flere af reaktionsmulighederne i almenboliglovens § 165.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at kommunen ved udøvelsen af sin tilsynsvirksomhed til enhver tid er underlagt alle de almindelige, forvaltningsretlige principper, herunder princippet om proportionalitet.

Proportionalitetsprincippet betyder i relation til almene boliger, at der skal rigtig meget til, før tilsynet kan gribe ind i afdelingens drift. Tilsynsmyndigheden skal typisk først forøge at anvende den mindst indgribende metode,

for at få bragt forholdene i afdelingen i orden. Herunder kan man forestille sig, at en række problemer kunne løses gennem styringsdialog med boligorganisationen.

Det vil derfor kun være i helt særlige tilfælde, at kommunen bør overveje at udstede et påbud i medfør af almenboliglovens § 165, stk. 1. Et typisk eksempel er sager om indeklima-problemer i beboelsesejendomme, hvor problemerne har et sådant omfang, at indeklimaet udgør en sundhedsrisiko for lejerne. Hvis kommunens dialog med boligorganisationen om en mulig løsning ikke fører til et acceptabelt resultat, kan kommunen vælge at udstede et påbud om udbedring.

Påbuddet vil dog forinden skulle værees over for boligorganisationen forud for udstedelse af påbuddet, og boligorganisationen skal have lejlighed til at udtale sig om indholdet af det påtænkte påbud (partihøring).

Hvis kommunen, efter at have modtaget boligorganisationens bemærkninger, vælger at udstede et påbud, vil boligorganisationen kunne klage over det udstedte påbud i overensstemmelse med de almindelige regler om klager over kommuners afgørelser. Herunder kan boligorganisationen indbringe spørgsmålet om påbuddets lovlighed for domstolene.

Ud over udstedelse af påbud, vil kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kunne udpege en forretningsfører, der midlertidigt kan varetage de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse, jf. almenboliglovens § 165, stk. 2.

Denne mulighed kan - herunder som følge af proportionalitetsprincippet - dog alene anvendes i meget alvorlige tilfælde, typisk hvor et selskabs eller en afdelings videre drift er truet af økonomisk sammenbrud.

For du spørgsmål til kommunernes tilsyn med almene boligorganisationer, er du velkommen til at kontakte advokat Bjørn Bøcher-Jensen, bbj@borens.dk eller advokat Veronica Wødtgers-Petersen, vpe@borens.dk.