Ny i afdelingsbestyrelsen

BOLIGSELSKABERNES LANDSFORENING BO GODT

Ny i afdelingsbestyrelsen

Som nyvalgt i afdelingsbestyrelsen har du sagt ja til et stort arbejde. Du skal fungere som tillidsmand for alle beboerne i din afdeling, og du vil sikkert opleve, at beboerne tror, du har svar på alting.

Ingen kan vide det hele. Og slet ikke som nyvalgt. Denne pjece vil hjælpe dig med at finde ud af, hvad arbejdet som medlem af afdelingsbestyrelsen indebærer.

I Danmark har beboerne i almene boligafdelinger ret til medindflydelse på alle forhold vedrørende afdelingen. Dette er noget helt særligt, som ikke findes i andre lande. Men indflydelse forpligter.

Hvis beboerdemokratiet i din afdeling skal fungere godt, så er det vigtigt, at du forstår spillereglerne. Spillereglerne drejer sig om samarbejde. Hvis alle er interesseret i at samarbejde og respekterer hinanden, så kan der opnås store resultater i din afdeling.

Læs denne pjece grundigt
Et godt udgangspunkt for dit arbejde i bestyrelsen er at læse denne pjece. Diskuter den med hele bestyrelsen og brug den som opslagsbog, når I kommer i tvivl om noget.

Velkommen i beboerdemokratiet

Boligselskabernes Landsforening

Afdelingsbestyrelsen og beboerdemokratiet

Som medlem af afdelingsbestyrelsen er du valgt til at varetage beboernes interesser i din boligafdeling. Dette kræver, at du kender de sammenhænge, som afdelingsbestyrelsen arbejder i.

Boligorganisation og afdelinger

En almen boligorganisation er en fælles betegnelse for en organisation, der administrerer og opfører boliger med støtte fra det offentlige. Alle almene boliger er underlagt de samme regler og krav til drift og beboerindflydelse. Hver afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af de andre afdelinger. Det er et vigtigt princip, fordi det sikrer, at boligorganisationens, og hver enkelt afdelings midler ikke blandes sammen. Der er med andre ord »vandtætte« skodder mellem afdelingerne. Alle afdelinger betaler dog til den fælles dispositionsfond, der er en stødpude til imødegåelse af økonomiske vanskeligheder for boligorganisation og dens afdelinger. Dispositionsfonden kan også give tilskud og lån til moderniseringer og forbedringer i afdelingerne.

Alle afdelinger betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen. Dette administrationsbidrag betales som et beløb pr. lejemål og skal kun dække de faktiske omkostninger. Der er altså ikke nogen, som skal tjene på det.

De demokratiske organer

Boligorganisationens øverste myndighed er repræsentantskabet eller generalforsamlingen. Her ligger ansvaret for den overordnede politik vedrørende administration, byggeri, vedtægter m.v.

Repræsentantskabet udgøres af boligorganisationens bestyrelse samt mindst én repræsentant for hver afdeling.

Boligorganisationens bestyrelse vælges af øverste myndighed og har ansvaret for den overordnede ledelse af boligorganisationen og alle afdelingernes drift. Mindst halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen, men det kan vedtægtsmæssigt bestemmes, at andre kan være med, f.eks. medlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen.

Afdelingsmødet

»Øverste myndighed« er afdelingsmødet. Afdelingsmødet træffer beslutning om alle forhold vedrørende driften og livet i afdelingen. Det kan være om iværksættelse af diverse arbejder og aktiviteter, som man ønsker foretaget i afdelingen. Det kan være beslutning om afholdelse af sommerfest, om glasinddækning af altaner, drift og anvendelse af beboerhus osv. Endvidere er det også afdelingsmødet, som fastsætter afdelingens husorden.

Det er således beboerne, der på alle niveauer i boligorganisationen udgør flertallet i de besluttende organer.

På afdelingsmødet vælges en afdelingsbestyrelse til at repræsentere beboerne mellem afdelingsmøderne. Afdelingsbestyrelsen skal føre afdelingsmødets beslutninger ud i livet.

Hvad skal vi, hvis der ikke er en afdelingsbestyrelse?

Det er ikke alle afdelinger, der har valgt en afdelingsbestyrelse og hvis det er tilfældet, er det organisationsbestyrelsen, der klarer afdelingsbestyrelsens opgaver – herunder at indkalde til og afholde afdelingsmøde.

Hvad skal afdelingsbestyrelsen egentlig bruges til?

En afdelingsbestyrelse kender detaljerne i problemerne og kender beboernes mere eller mindre udtalte ønsker, men frem for alt kan de se tingene ud fra afdelingens ønsker og behov, så afgørelsen ikke kun træffes ud fra en teknikers synsvinkel eller af administrationen. En vigtig opgave for bestyrelsen er derfor at komme med forslag til nye måder at

gøre tingene på, og det kræver, at man er kreativ. Derfor er det vigtigt, at afdelingsbestyrelsen mødes i et klima, som fremmer fantasien og kreativiteten.

Afdelingsbestyrelsen skal have »visioner« for udviklingen af livet i boligområdet og skal ikke administrere og kontrollere.

Er der en liste over arbejdsopgaverne?
Afdelingsbestyrelsens opgaver er grundlæggende beskrevet i loven. Det er altså de samme pligter og rettigheder som gælder for alle afdelingsbestyrelser i landet. Det betyder, at mange opgaver er de samme, hvad enten du bor i en boligafdeling i Haderslev eller Roskilde.

Derimod vil der ofte være meget forskellige betingelser i de mange forskellige boligafdelinger. Nogle er store, nogle er små, nogle har grønne udearealer, andre har parkeringspladser, nogle har beboerhuse, og andre har haver. De fysiske forhold varierer fra sted til sted, ligesom mennesker og traditioner gør det.

Skab selv jeres egne traditioner
I afdelingsbestyrelsen skal I selv finde et niveau for jeres egen indsats. I skal selv opbygge jeres egne traditioner for samarbejdet. Hvor tit I har behov for at holde møder, mødes med administrationen, om I vil have ejendomsinspektøren med til afdelingsbestyrelsens møder og så videre.

Afdelingsbestyrelsen har mulighed for at starte og deltage i mange typer af aktiviteter, lige fra gårdfester og julemarked til deltagelse i klubliv. Da mulighederne er så mange, bør man i fællesskab aftale, hvad der er vigtigst for afdelingsbestyrelsen at have fokus på i dens nuværende sammensætning, så man ikke kører træt.

Sæt selv jeres egne mål
I afdelingsbestyrelsen bør I diskutere, hvad I vil. Hvad er den overordnede målsætning for jeres arbejde i den kommende tid? Er jeres mål f.eks. at få bremset flere års huslejestigninger? At styrke det sociale liv? At få gennemført nødvendige opret-

nings- og moderniseringsarbejder? At få skabt børne- og ældrevenlige udearealer? At få skabt et stort aktivitetsniveau blandt beboerne?

Hvis afdelingsbestyrelsen forsømmer at diskutere målsætninger, vil det beboerdemokratiske arbejde ofte stritte i alle mulige retninger. Afdelingsbestyrelsens arbejde vil da ofte kun bestå i at gennemgå den indkomne post og tage stilling til de sager, der tilfældigt dukker op. Sådanne beslutninger resulterer ofte i, at administrationens anbefalinger tages til efterretning uden nærmere vurderinger, og det er der jo ikke meget kreativt boligarbejde i!

Afdelingsbestyrelsens 5 bud

1. Du er valgt til at træffe beslutninger og planlægge – ikke til at administrere!
2. Du er tillidsmand for alle beboerne – også for de psykisk og mentalt handicappede, de unge, de nye og de gamle danskere. Du skal altså varetage alle dine vælgeres interesser!
3. Du er beboernes kontaktled til organisationsbestyrelsen og administrationen!
4. Du skal fungere som igangsætter – f.eks. af aktiviteter i afdelingen – ikke udføre alle de praktiske opgaver selv!
5. Du skal vide (og vise), at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine – også selv om du sidder i afdelingsbestyrelsen!

Afdelingsbestyrelsens opgaver

Det bør være helt naturligt, at idéer til ændringer og forbedringer i boligafdelingen opstår i afdelingsbestyrelsen. Det er hér diskussionerne tages, og hér idéer til fremme af afdelingens sociale liv helst skal fødes og modnes. Alle idéer drøftes grundigt i afdelingsbestyrelsen og diskuteres med administrationen, således at økonomi, lovgivning og visioner hænger sammen. I det følgende gennemgås de områder, hvor afdelingsbestyrelsen er tillagt en særlig opgave eller indflydelse. Alle opgaverne skal dog løses på en sådan måde, at det passer til de lokale behov.

1. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse

En gang om året skal der for hver enkelt boligafdeling udarbejdes et driftsbudget, hvor administrationen og afdelingsbestyrelsen i fællesskab forsøger at forudse, hvor mange penge der skal bruges i det kommende år på de mange poster, som indgår i driften af en almen boligafdeling.

Sammen med en ejendomsinspektør og den ledende ejendomsfunktionær foretager afdelingsbestyrelsen den årlige markvandring, hvor man gennemgår bygningernes og udearealernes vedligeholdelsestilstand.

På baggrund af markvandringen udarbejdes en vedligeholdelsesplan, som indarbejdes i budgettet. Det er afdelingsbestyrelsen og i sidste ende afdelingsmødet, der beslutter rækkefølgen af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejderne i afdelingen – ikke administrationen eller organisationsbestyrelsen. Resultatet ajourføres i afdelingens 10-års plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Administrationen ajourfører de udgifter, som beboerne ikke har indflydelse på, bl.a. kapitaludgifter, ejendomsskatter, pligtmæssige bidrag osv. Herefter gennemgås budgetudkastet med afdelingsbestyrelsen, som kan fremføre andre aktiviteter, som ønskes indarbejdet i budgettet (trappevask, beboeraktiviteter, indretning af fælleslokaler og legepladser, affaldshåndtering osv.).

Det endelige budgetforslag færdiggøres, og afdelingsbestyrelsen godkender det med de ønskede rettelser og forelægger det for afdelingsmødet til beboernes godkendelse. Budgettet vedtages med simpelt flertal, men 25 % procent af de fremmødte stemmeberettigede deltagere kan kræve budgettet sendt til urafstemning. De 25 % kan godt i vedtægterne sættes lavere (til f.eks. 20 %), men ikke højere. Det er en mindretalsbeskyttelse, som viser, hvor stor indflydelse beboerne har på budgettet og anvendelsen af midlerne i afdelingen.

Driftsbudgettet forelægges boligorganisationens bestyrelse, som skal godkende det endeligt. På bag-

grund af driftsbudgettet varsler administrationen beboerne om eventuelle huslejestigninger med min. tre måneders varsel.

Beboerindflydelse på budgettet er indført for at styrke beboerdemokratiet. Ved at godkende budgettet for det kommende år har beboerne en enestående mulighed for at præge udviklingen i afdelingen og bestemme, hvad afdelingens midler skal bruges til og i hvilken rækkefølge. Men ofte vil det bærende for beboernes indflydelse være afdelingsbestyrelsens engagement. Uden en aktiv afdelingsbestyrelse, der er inde i sagerne, som sætter sig i beboernes sted, og som lytter til beboernes ønsker, er der reelt ingen eller kun meget ringe indflydelse.

Men hvad gør man så, såfremt der opstår uenighed om budgettet mellem afdelingsmøde og administration? I denne situation skal uenigheden indbringes for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige afgørelse.

2. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes.

Større renoveringsarbejder og udbedring af egentlige byggeskader skal besluttes på afdelingsmødet. Det gælder både større arbejder, der vedrører den almindelige vedligeholdelse, og arbejder, der vedrører den egentlige planlagte bygningsvedligeholdelse. Men også arbejder, der har karakter af moderniseringsarbejder, som hæver bebyggelsens standard (f.eks. glasinddækning af altaner, bredbånd, lokalt samarbejde osv.).

3. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen

Afdelingsbestyrelsen har også pligt til at sørge for, at afdelingen fremtræder i den orden og pasningstilstand, som afdelingsmødet har vedtaget. Eventuelle klager over ejendomsfunktionærer eller andet personale skal ske direkte til boligorganisationens ledelse (i praksis her administrationen i form af en

inspektør eller forretningsfører). Klager over husordenovertrædelser bør også viderebringes direkte til administrationen.

Denne bestemmelse bør dog ikke forhindre, at afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærer i fællesskab løser småproblemer i det daglige. Hér er det en god idé, at have ejendomsfunktionæren med til nogle af afdelingsbestyrelsens møder, hvor man som nogle af de første punkter kan drøfte, hvad der måtte være af fælles interesse vedrørende den daglige drift af boligafdelingen..

4. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer

Afdelingen skal formulere det serviceniveau, man ønsker i afdelingen og det, man vil betale for.

Hvis disse ønsker skal imødekommes, kan det kun ske i et samarbejde, hvor administrationen får afdækket beboernes behov ved at inddrage de beboervalgte forud for ansættelsen af ny medarbejder. Men afdelingsbestyrelsen har ikke i sig selv kompetence til at lede og fordele arbejdsopgaver eller til at ansætte og afskedige medarbejdere.

5. I nyere byggeri kan afdelingsbestyrelsen være til stede ved 1- og 5-års eftersynene

Ifølge lovgivningen skal de afdelinger, der er godkendt til opførelse efter den 1. juli 1986, gennemføre et 1-års eftersyn, som afholdes og afsluttes inden 8 måneder efter afleveringen af byggeriet. Her gennemgås byggeriet for »svigt«. Desuden gennemføres der et 5-års eftersyn, som afholdes og afsluttes inden 53 måneder efter afleveringen af byggeriet. 5-års eftersynet har samme formål som 1-års eftersynet. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes orienteres om den rapport, der udfærdiges på baggrund af eftersynene. Heraf fremgår evt. ting, der kan have særlig indflydelse på afdelingens drift og vedligeholdelse.

Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen
Afdelingsbestyrelsen kan fastsætte de nærmere bestemmelser for udøvelsen af deres hverv i en forretningsorden. Forretningsordenen kan f.eks indeholde bestemmelser om:

- Indkaldelse af suppleanter (skal suppleanter først indkaldes når et afdelingsbestyrelsesmedlem har varigt forfald, eller kan de vikariere?)
- Suppleanters adgang til at deltage i afdelingsbestyrelsens møder
- Lejere og andres adgang til at overvære afdelingsbestyrelsens møder
- Der føres beslutningsprotokol eller skrives beslutningsreferat over afdelingsbestyrelsens møde
- Formandens stilling, f.eks. ved stemmelighed
- Hvornår afdelingsbestyrelsen er beslutningsdygtig
- Opgavernes fordeling

Afdelingsmødet

Mindst en gang om året indkaldes afdelingens beboere til afdelingsmøde. Reglerne for indkaldelse, dagsorden, behandling af indkomne forslag fra beboerne, valg til afdelingsbestyrelsen, stemmeafgivning m.m. kan du læse om i din boligorganisations vedtægter. Bestemmelserne i vedtægterne svarer som minimum til de fastsatte krav om beboerdemokrati, som fremgår af lovgivningen. Der kan i vedtægterne godt gives videre beføjelser, hvad angår beboernes medindflydelse på egne anliggender. Det centrale er dog, at demokratiets spilleregler overholdes. Alle mødedeltagerne skal opleve, at de trufne beslutninger er krystalklare, og alle der ønsker det, skal have lejlighed til at ytre sig. Afstemninger gennemføres efter helt almindelig praksis for foreninger. I selve afviklingen af mødet er der altså ikke den store forskel på et afdelingsmøde og en generalforsamling i f. eks. en sportsforening.

Afdelingsmødets muligheder

Afdelingsmødet er beboerdemokratiets krumtap. Her træffes alle vigtige beslutninger for afdelingen og dens beboere. Det er hér beboernes meninger skal høres. Helt overordnet kan det siges, at afdelingsmødet er øverste myndighed i den enkelte boligafdeling, og de beslutninger der træffes, skal både afdelingsbestyrelse, administration og organisationsbestyrelse rette sig efter. Der skelnes mellem ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder. Hvad angår de ekstraordinære afdelingsmøder, er der fastsat nogle regler for, hvornår et sådan møde kan indkaldes:

- Når afdelingsmødet beslutter det.
- Når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det.
- Når organisationsbestyrelsen anmoder om det.
- Når 25 % af lejerne i afdelingen fremsætter krav herom. Procenten kan i vedtægterne sættes lavere, men ikke højere.

Ekstraordinært afdelingsmøde indkaldes med mindst to ugers varsel. Har afdelingsbestyrelsen ikke inden to uger efterkommet en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, påhviler indkaldelse organisationsbestyrelsen.

Indkaldelse og afvikling af afdelingsmødet
Formelt indkaldes og afvikles afdelingsmødet af afdelingsbestyrelsen. Det er normalt, at administrationen hjælper med udarbejdelse af indkaldelse, trykning og omdeling til beboerne.

Afdelingsbestyrelsens medlemmer bør nøje sætte sig ind i de formelle regler, så der ikke ved mødets start opstår en situation, hvor en eller flere af beboerne kræver mødet suspenderet, fordi indkaldelsen ikke er tilgået de mødeberettigede beboere, eller fordi kravene til dagsordenen eller andre formkrav ikke er opfyldt.

Mødeledelse og mødeteknik er i sig selv et stort emne, der er beskrevet i flere vejledende håndbøger. Her skal kun gives et par enkelte og meget simple råd til afdelingsbestyrelsen: Søg kontakt med den, som I vil foreslå som mødets dirigent i god tid før afdelingsmødet. Sørg for at han/hun er godt inde i reglerne og boligorganisationens vedtægter og i mødets enkelte dagsordenspunkter. Det er vigtigt, at der vælges en person, som formår at skabe respekt om mødet. Dirigenten er garanten for en retfærdig og demokratisk afvikling af mødet.

Om beboerne og afdelingsmødet
Når beboerne kender deres rettigheder, pligter og muligheder, vil de formentlig interessere sig mere for det daglige liv i boligafdelingen, og have en interesse i at møde frem – både til de besluttende møder og til de fælles arrangementer. Oplysning og indflydelse er nøgleordene, hvis det skal lykkes at fremme beboerdemokratiet i boligafdelingerne. Beslutningerne skal træffes så tæt som muligt på dem, som de angår. Det kan i forbindelse med visse vidtrækkende beslutninger være en god idé at afholde en urafstemning

Urafstemning
Afholdes der urafstemning, har hver husstand to stemmer – uanset husstandens størrelse (gælder også for ungdomsboliger, ældreboliger og enkeltværelser). Det er afdelingsmødet, der træffer beslutning, om en sag skal sendes til urafstemning. Men afdelingsbestyrelsen kan også sende visse sager til urafstemning – nemlig sager hvor afdelingsbestyrelsen er tillagt beslutningskompetence. Men bemærk, at der er to tilfælde, hvor et mindretal på maksimalt 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere kan beslutte urafstemning – nemlig ved godkendelse af driftsbudgettet og ved beslutninger om udførelse af arbejder og aktiviteter, der medfører en huslejestigning på 15 % eller derover.

Generelt skal man dog være varsom med at afholde for mange urafstemninger, da det jo er på afdelingsmødet, de fælles beslutninger skal træffes.

1. Afdelingsmødet vælger en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse
Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer – og mindst tre.

Antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen skal tilpasses mængden af de opgaver man har.

Hvis der afholdes to årlige afdelingsmøder – et budgetmøde og et regnskabsmøde – træffer afdelingsmøde beslutning om, på hvilket af de to møder, der skal foretages valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Et afdelingsmøde kan beslutte, at en siddende afdelingsbestyrelse eller et eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer afsættes før udløbet af funktionsperioden.

Dog kan en afdelingsbestyrelse ikke afsætte sine egne medlemmer.

Afdelingsbestyrelsens formand vælges normalt særskilt på afdelingsmødet, men det er op til afdelings-

mødet at træffe beslutning om, hvorvidt formanden vælges af afdelingsmødet eller om afdelingsbestyrelsen skal vælge en formand af sin egen midte. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig med næstformand, kasserer og sekretær efter egne ønsker og behov. Alle lejere, ægtefæller og hermed sidestillede, dvs. personer med registreret partnerskab og samlevere, er valgbare til afdelingsbestyrelsen. Det kan ikke kræves, at man står på lejekontrakten.

2. Et afdelingsmøde kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper

Afdelingsmødet kan beslutte, om der er nogle opgaver, som med fordel kan uddelegeres til mindre grupper af beboere. Det kan eksempelvis være forhold som rengøring af opgange, indgangspartier og udearealer, samt brugen af fælles faciliteter som f.eks. beboerhus, selskabslokaler, beboervaskeri eller lignende. Man kan også nedsætte kompetente grupper til at behandle forhold om indførelse af bolignet i afdelingen, eller nedsætte et legepladsudvalg, en husordengruppe eller lignende.

Man kan også gå videre og bruge mulighederne for uddelegering som et redskab til at få de beboere i tale, som ellers ikke bruger deres muligheder for indflydelse. Beboerne er ikke en ensartet gruppe. De er gamle, unge, forældre til børn og unge, flygtninge, indvandrere, misbrugere, arbejdsløse, handicappede, lønmodtagere, selvstændige osv. Derfor kan der være mange forskellige udgangspunkter for at deltage i beboerdemokratiet. Hvis beboerne skal føle, at beboerdemokratiet er relevant og interessant for dem som beboere, skal demokratiet i langt større grad appellere til dem direkte, ved at indflydelsesmulighederne er synliggjort og tilpasset de enkelte og forskelligartede beboergrupper. Hvis alle beboere var ens, ville der jo heller ikke være nogen grund til at have beboerdemokrati.

Foto: Søren Thomassen

3. Afdelingsmødet godkender driftsbudget for afdelingen og afgør ligeledes, om årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse

Det er således beboerne, der på afdelingsmødet beslutter sig for næste års økonomi, og hvilken husleje, der skal betales af lejerne i afdelingen.

Beboerne kan på et afdelingsmøde endvidere beslutte sig til, at de også vil have forelagt afdelingens regnskab til godkendelse. I mange afdelinger vil man således se, at beboerne både godkender driftsbudget for det kommende år, og årsregnskab for det forløbne år. I så tilfælde skal der afholdes to afdelingsmøder om året. Dels det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde (budgetmødet), der afholdes inden tre måneder før næste regnskabsårs begyndelse, dvs. inden udløbet af september (hvis regnskabsåret følger kalenderåret). Dels yderligere et ordinært afdelingsmøde, hvor regnskabet forelægges og godkendes (regnskabsmødet). Dette møde afholdes inden fem måneder efter regnskabsårets udløb, dvs. senest i løbet af maj. Ønsker beboerne ikke at behandle regnskabet, afholder man blot det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde (budgetmødet), hvor budgettet skal forelægges og godkendes, men hvor regnskabet blot skal fremlægges til orientering. Budget og regnskab, eventuelt en skriftlig beretning, samt den endelige dagsorden, skal udsendes til beboerne mindst en uge forud for afholdelse af afdelingsmødet. Afdelingsbestyrelsen kan vælge, at budget og regnskab udsendes til beboerne i en mere overskuelig og let læselig form, opdelt i få vigtige hovedposter. I så tilfælde kan beboere, der ønsker en mere fyldestgørende information, bede om at få adgang til det hele budget eller hele regnskabet.

4. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk. Bestemmelsen er naturligvis mest aktuel i afdelinger, som har sociale problemer f.eks. som følge af

en ensidig beboersammensætning eller mange beboere med sociale og/eller psykiske problemer. Der kan med baggrund i denne bestemmelse være tale om at ansætte f.eks. en eller flere miljømedarbejdere, beboerrådgivere eller lignende eller iværksætte forskellige andre udgiftskrævende tiltag til styrkelse af det sociale liv. Beslutninger herom kræver samtidig, at afdelingsmødet tiltræder den nødvendige huslejeforhøjelse, der skal finansiere de ønskede tiltag.

5. Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen

Boligafdelingens husordensregler er udtryk for de normer for samvær, som en afdelings beboere har besluttet. Ifølge lejekontrakten skal en lejer overholde afdelingens gældende husorden, samt andre rimelige påbud til sikring af god orden. Lejeren skal sørge for, at disse regler også overholdes af de øvrige medlemmer af husstanden, samt gæster.

Der er stor forskel på, hvad der tillades i de forskellige boligafdelinger. – f.eks. husdyr, tørre tøj på altanerne, cykle på gangstrøg osv., samt hvilke krav der stilles til udearealernes brug og udseende. En husorden bør indeholde så få forbud som muligt. Dermed sikres det, at alle er bekendt med de regler, der i fællesskab er regnet for de vigtigste.

Mange husordener benytter et formynderisk sprogbrug. På samme måde som at fællesskabets leveregler skal respekteres, skal de enkelte beboere også respekteres og behandles som voksne mennesker, der selv kender forskel på god og dårlig opførsel.

6. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning, der er gældende i afdelingen

Beslutning om ændring af vedligeholdelsesordning ligger hos den øverste myndighed – repræsentantskabet eller generalforsamlingen, men den øverste myndighed kan beslutte at uddelegere til hovedbestyrelse eller til afdelingsmødet.

Foto: Søren Thomassen

Der skelnes mellem to vedligeholdesesordninger: A-ordningen og B-ordningen. Efter A-ordningen har lejeren forpligtelsen til at vedligeholde boligen i boperioden med nødvendig hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Derudover har lejeren pligt til ved fraflytning at betale for en normalistandsættelse af boligen. Afdelingen overtager gradvist udgiften til istandsættelsen over en periode på maksimalt ti år. I afdelinger med B-ordning er det afdelingen som har forpligtelsen til vedligeholdelse af boligen. Men det fungerer på den måde, at der hver måned indsættes et beløb på en vedligeholdelseskonto for boligen, som lejeren kan benytte til at lade vedligeholdelse udføre. Lejligheden skal ikke normalistandsættes ved fraflytning. Misligholdelse af boligen vil under begge ordninger skulle betales af den fraflyttende lejer. Dog kan det aldrig kræves, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget. Afdelingsmødet kan hér gives beslutningskompetence til at fastsætte de nærmere regler, der skal gælde i afdelingen vedrørende boligernes standard ved indflytning, og reglerne indføjes i afdelingens vedligeholdelsesreglement. I et vedligeholdelsesreglement kan afdelingsmødet ligeledes fastsætte bestemmelser om, at lejerne ikke kun vedligeholder boligerne indvendigt, men også har pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk o.l., tæt op ad boligen. Der kan f.eks. være tale om snerydning, vedligeholdelse af haver, maling af hegn i skel, skure og garager osv.

7. Sammenlægning af afdelinger

Afdelingen kan også tage emner op som samarbejde, sammenlægning/fusion med en eller flere andre afdelinger. En sådan beslutning skal foruden at blive godkendt på afdelingsmøderne også godkendes af repræsentantskabet.

Samarbejdet i boligorganisationen

Alle de mange opgaver, der skal løses af beboerdemokratiet, kræver et velfungerende og tillidsfuldt samarbejde mellem administrationen, ejendomsfunktionærerne, organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og afdelingens beboere.

Når du har sagt ja til at sidde i en afdelingsbestyrelse, kan du forvente at modtage hjælp og opbakning fra boligorganisationens administration. Det følger af, at boligorganisationens ledelse (den administrative ledelse og den valgte organisationsbestyrelse i fællesskab) skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i dens arbejde.

Det er f.eks. vigtigt med et tæt samarbejde om disse emner:

- Vejledninger på indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder
- Opfølgning på husordensreglerne ud fra de lokale forhold og behov.
- Beboernes deltagelse i forskellige pasnings-, rengørings- og vedligeholdelsesopgaver, som også stiller krav til administrationen om at yde en differentieret og tilpasset service.
- Opbakning om samarbejde med forskellige offentlige myndigheder.
- Information og dialog om boligafdelingens budget.
- Teknisk rådgivning – f.eks. om bygningsvedligeholdelsen og/eller udbedring af byggeskader.
- Information om kommunale og statslige afgiftsændringer, f.eks. ved grønne afgifter o.lign.
- Løbende ajourføring af diverse aftaler, der påfører boligafdelingen udgifter (servicekontrakter, abonnementer, forsikringsaftaler m.v.).
- Uddannelse af afdelingsbestyrelsens medlemmer. Både om økonomien i boligafdelingen (budget, regnskab og finansiering af arbejder og aktiviteter) og om andre emner, der er relevante

Foto: Søren Thomassen

for afdelingsbestyrelsen (afholdelse af afdelingsmøder, samarbejde m.v.)
- Forsyning af beboerne med kabel-TV, bolignet m.v.

Det er vigtigt at slå fast, at afdelingsbestyrelsen ikke har noget juridisk og økonomisk ansvar.

Afdelingsbestyrelsen skal fremlægge alle sine forslag og ideer til afdelingsmødet og kan kun arbejde videre med de forslag, som afdelingsmødet godkender. Afdelingsmødet kan også vedtage en bred bemyndigelse til afdelingsbestyrelsen.

Kommandovejen

Afdelingsbestyrelsen foreslår!

Afdelingsmødet beslutter

Administrationen udfører!

Afdelingsbestyrelsen skal selvfølgelig handle forsvarligt i sine dispositioner. At afdelingsbestyrelsen ikke har det formelle ansvar betyder også, at den ikke kan indhente tilbud og indgå bindende aftaler med håndværkere og andre. Disse opgaver skal administrationen tage sig af, det er jo grundlæggende derfor, man har dem. De skal også klæde afdelingsbestyrelsen på, så den både kan træffe de rigtige valg og argumentere over for beboerne, når en ny idé skal præsenteres. I praksis er det organisationsbestyrelsen, der har det juridiske og økonomiske ansvar. Den skal sikre, at dispositionerne i de enkelte afdelinger er forsvarlige og skride ind, hvis beslutninger i afdelingsdemokratiet er imod gældende lovgivning, eller hvis der ikke holdes en rimelig vedligeholdelsesstandard i de enkelte afdelinger. Men organisationsbestyrelsen skal respektere de lovlige beboerdemokratiske beslutninger, der træffes i de enkelte afdelinger.

Tag på kursus

Der arrangeres mange kurser for afdelingsbestyrelser over hele landet. Det er både kurser arrangeret af kursusafdelingen i Boligselskabernes Landsforening, og der er kurser, som er arrangeret helt lokalt.

Vi vil anbefale, at man som nyvalgt melder sig til »Grundkursus for afdelingsbestyrelser«. Her vil man få en meget detaljeret gennemgang af arbejdet i afdelingsbestyrelsen, man vil møde afdelingsbestyrelser fra andre dele af landet og – hvem ved – måske finde svaret på nogle af de udfordringer man står overfor i sin egen afdeling.

Mange af kurserne afholdes på BLs egen kursusejendom Haraldskær ved Vejle.

Du skal ikke selv betale for din deltagelse. Kontakt din administration for at høre, hvordan man gør dér.

Kurser fra BL kan findes på hjemmesiden, og der bliver med mellemrum udsendt små kursusprogrammer.

Foto: Søren Thomassen

Beboernes rettigheder

Som lejer i en almen bolig har man en række rettigheder, som er tillagt ved lovgivning. Det betyder, at de ikke ved aftale eller demokratisk beslutning kan fratages lejeren!

Brugsretten over lejligheden

Boligen er ukrænkelig. Husundersøgelse, beslaglæggelse og undersøgelse af breve og andre papirer samt brud på post-, telegraf- og telefonhemmeligheden må, hvor ingen lov hjemler en særegen undtagelse, alene ske efter retskendelse.

(Danmarks Riges Grundlov, § 72.)

Installationsret

Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejeren, inden lejeren foretager installationen.

Lov om leje af almene boliger § 35.

Ret til at opsætte antenne/parabol

Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 2. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer i ejendommen, såfremt der er mulighed for tilslutning til kabel-tv i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning, kan disse beslutte, at opsætning af antenne skal ske i form af et fællesantenneanlæg.

Lov om leje af almene boliger, § 36.

Råderet og godtgørelse for forbedringer
Lejeren har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter.
Lov om leje af almene boliger §39.

Bytteret

Lejeren har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig efter nogle nærmere angivne regler, således at denne overtager den almene bolig.
Lov om leje af almene boliger § 69.

Fremlejeret
Lejeren har ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Lejeren har ret til at fremleje boligen i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.
Lov om leje af almene boliger § 64 og 65.

Foto: Harry Nielsen

Ret til at andre i husstanden kan fortsætte lejemålet

Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Dør lejeren uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person fortsætter lejeforholdet, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

Lov om leje af almene boliger, § 71.

Ret til at deltage i beboerdemokratiet:

Beboerne har ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift efter reglerne herom i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og i de normalvedtægter, der til enhver tid foreligger udarbejdet for en almen boligorganisation som den pågældende. Beboerne kan i boligorganisationens vedtægter tillægges en videregående medbestemmelse.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 4

Her kan du læse mere

Diverse lovgivning:

- Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger §§ 33-44.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. §§ 4-20.
- Lov om leje af almene boliger
- Vejledning om drift af almene boliger m.v.
- Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.

Tekster i boligorganisationen:

- Lejekontrakten
- Boligafdelingens husorden
- Boligafdelingens vedligeholdelsesreglement – der handler om boligernes indvendige og udvendige vedligeholdelse samt fraflytningsordning.
- Boligafdelingens idekatalog til råderetsarbejder
- Boligorganisationens vedtægter

Nyttige pjecer fra BL

kan bestilles gratis på telefon 33 76 20 00 eller hentes på BL's hjemmeside www.bl.dk

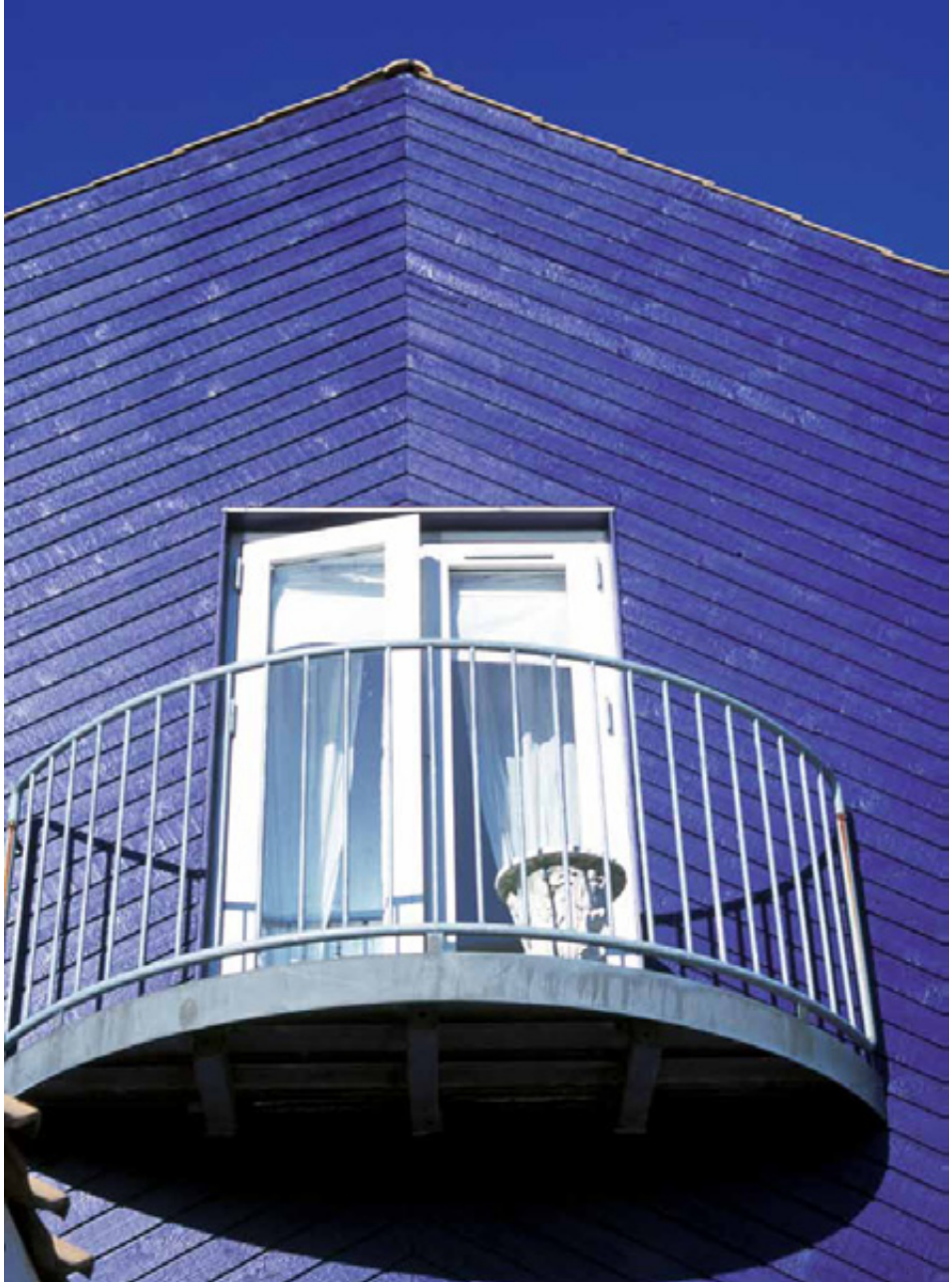
- At bo i en almen bolig – en introduktion til det almene byggeri, boligsikring/boligydelse, huslejens beregning samt beboerdemokrati.
- Råderetten – og andre muligheder for forbedringer af boligen
- Når du vil leje en almen bolig – de væsentligste regler for udlejning.
- Boligbytte og fremleje

WWW.BL.DK

På BL's hjemmeside vil du altid kunne finde materialer og pjecer som kan være til nytte i dit daglige arbejde

Held og lykke med arbejdet i afdelingsbestyrelsen!

Boligselskabernes Landsforening



Boligselskabernes Landsforening er interesseorganisation for cirka 710 almene boligselskaber og -foreninger med omkring 8.000 afdelinger og med cirka 530.000 lejligheder.

Fotos: Hvor ikke andet er nævnt Leonard Fradelizio Tryk: Quickly Tryk November 2006

Boligselskabernes Landsforening, Studiestræde 50, 1554 København V, Telefon 3376 2000, Fax 3376 2001, www.bl.dk, email bl@bl.dk