

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat
Sagsnr.: BO0103-00042
Dato: 26-09-2019

Høringsnotat

Bekendtgørelser om ændring af 6 bekendtgørelser om normalvedtægter for almene boligorganisationer

1. Indledning

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 13. august 2019 samlet sendt udkast til ændring af 6 bekendtgørelser om normalvedtægter for almene boligorganisationer i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsparter. Udkast til bekendtgørelserne har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Der er tale om følgende 6 bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger
- Bekendtgørelse nr. 719 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og indbetalt garantikapital (garantiorganisation)
- Bekendtgørelse nr. 720 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en selvejende almen ungdomsboliginstitution
- Bekendtgørelse nr. 721 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution
- Bekendtgørelse nr. 1297 af 15. december 2009 om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation
- Bekendtgørelse nr. 1298 af 15. december 2009 om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation med indbetalt garantikapital (garantiorganisation)

Høringsfristen udløb den 11. september 2019.

Følgende organisationer har meddelt, at de *ikke* har bemærkninger: Advokatrådet, Ankestyrelsen, ATP Ejendomme, Danske Ældreråd, Institut For Menneskerettigheder, KL, Københavns Byret, SMVdanmark, Ældre Sagen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har modtaget høringssvar fra BL – Danmarks Almene Boliger, LLO Lejernes Landsorganisation, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte og SAND De hjemløses Landsorganisation.

I det følgende refereres og kommenteres hovedindholdet i de modtagne høringssvar opdelt efter relevante emner. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens kommentarer til de enkelte emner følger efter i kursiv. Kommentarer i høringssvarene, der *ikke* vedrører de 6 bekendtgørelsesudkast, er *ikke* medtaget i notatet.

2. Bemærkninger vedr. socialt udsatte

Rådet for Etniske Minoriteter noterer med tilfredshed, at der fastsættes regler om fortsat at beskytte gruppen af lejere med begrænsede digitale ressourcer.

Rådet for Socialt Udsatte gør opmærksom på, at mange socialt udsatte har vanskeligt ved at benytte digital kommunikation. Kravet om at borgere som udgangspunkt skal modtage post fra det offentlige i e-boks volder allerede betydelige problemer. Det vil derfor være en klar forringelse for socialt udsatte, hvis myndighederne (og almene boligorganisationer) får hjemmel til at forlange, at al kommunikation skal være digital.

SAND finder det prisværdigt, at praksis omkring indkaldelser til repræsentantskabsmøde, generalforsamling m.m. inkluderer beboere uden digitale kundskaber.

Kommentar:

Med ændringerne imødekommer Transport- og Boligministeriet et ønske fra den almene boligsektor om at benytte digital kommunikation ved udøvelse af beboerdemokratiet, uden at der foreligger en særskilt aftale herom mellem boligorganisationen og den enkelte lejer. Den 28. februar 2019 havde ministeriet inviteret repræsentanter for BL, Digitaliseringsstyrelsen og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til et møde om den almene boligsektors omstilling til den nye Digital Post-løsning.

På mødet blev det bl.a. aftalt at undersøge mulighed for at foretage de nødvendige ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

Den almene boligsektor er i dag ikke brugere af den offentlig Digitale Post-løsning, men det forventes, at sektoren vil blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra 2021. Inden da skal de almene boligorganisationer klargøre sig tilslutningen af den Digitale Post-løsning, og i forbindelse hermed er der behov for at foretage tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer.

Der findes lejere med begrænsede digitale ressourcer, og derfor fastsættes der regler, der fortsat beskytter denne gruppe beboere. En lejer i en almen boligorganisation, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, vil fremadrettet også kunne bede om at blive fritaget for at modtage meddelelser som digitale dokumenter fra boligorganisationen.

3. Bemærkninger vedr. oplysninger om undtagelse fra Digital Post

BL – Danmarks Almene Boliger er positiv over for, at de almene boligorganisationer fremover vil kunne benytte digital kommunikation til udøvelse af beboerdemokratiet ved indkaldelse til møder i boligorganisationer og boligafdelinger, uden at der forinden foreligger en særskilt aftale herom mellem boligorganisationen og den enkelte lejer. Ændringen er i tråd med den digitale udvikling og ressourcebesparende i forhold til den fysiske omdeling/fremsendelse i brevform.

Dog finder BL, at formuleringerne vil medføre praktiske udfordringer for boligorganisationerne i forhold til de personer, der er/bliver fritaget for digital kommunikation via lov om Digital Post fra offentlige afsendere § 5. Boligorganisationerne kan på nuværende tidspunkt ikke vide, om og hvilke beboere der er fritaget. Der er således behov for en præcisering eller tilføjelse i bekendtgørelserne, hvor der stilles krav om dokumentation for fritagelse for personer, der er fritaget, jf. lov om Digital Post § 5.

Kommentar:

Efter § 10 i bekendtgørelse om fritagelse af fysiske personer fra tilslutning til Offentlig Digital Post m.v. modtager kun offentlige afsendere af post til Digital Post automatisk oplysning om, hvilke personer der er tilsluttet Digital Post.

I de 6 bekendtgørelser er det præciseret, at lejere for at blive fritaget for digital post fra boligorganisationen dokumenterer fritagelse for Di-

gital Post fra det offentlige over for boligorganisationen. Det kan ske ved, at boligorganisationerne sender et fysisk brev til deres lejere, hvori de redegør for den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med deres boligorganisation.

4. Bemærkninger vedrørende virkningen på beboerdemokratiet

LLO - Lejernes Landsorganisation anfører, at der er meget stor forskel på lejerne i den almene sektor med hensyn til digital kommunikation.

I den almene sektor er generalforsamlingerne særligt vigtige, fordi beboerne skal tage stilling til forhold, der kan medføre store ændringer af deres boligsituation, herunder om lejere skal flytte, vedtagelse af helhedsplaner, større huslejestigninger etc. Det er derfor vigtigt, at lejerne tilskyndes til at deltage i beboerdemokratiet.

Det anføres videre, at brug af sædvanlig digital kommunikation kan medføre en række udfordringer, såfremt en lejer eksempelvis skifter e-mail adresse uden at oplyse boligselskabet om dette eller får en e-mail i spam-filtret etc.

LLO opfordrer i forlængelse heraf til, at de foreslåede ændringer har en overgangsperiode, indtil Digital Post er fuldt indfaset i den almene sektor. I denne periode bør de ikke-digitale løsninger fastholdes med mulighed for tillige at gøre tingene digitalt, altså en "både og"-periode.

Endelig opfordrer LLO til at forslaget evalueres efter gennemførelsen, for at undersøge om de nye regler har påvirket deltagelsen i beboerdemokratiet ved fx færre fremmødte til afdelingsmøder etc.

Kommentar:

Med ændringerne imødekommer Transport- og Boligministeriet et ønske fra den almene boligsektor om at benytte digital kommunikation – og at gøre sig klar til at anvende den Digitale Post-løsning fra 2021. I lyset heraf følger ændringerne vedrørende lejernes muligheder for at blive fritaget for digital kommunikation efter reglerne i § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere. Den almene boligsektors digitale kommunikation vedrørende beboerdemokrati følger hermed reglerne for offentlige myndigheders brug af digital kommunikation med borgerne.

Bemærkningerne har på den baggrund ikke givet anledning til ændringer i udkastene.

5. Bemærkninger vedr. omkostninger og besparelser ved digital post

LLO – Lejernes Landsorganisation anfører, at forslaget medfører omkostninger for lejerne, da de enten selv må printe mødematerialet ud, eller medtage et apparat, der gør det muligt at læse papirerne. Sammenholdt med boligorganisationens besparelse bør dette medføre et fald i huslejen.

Kommentar:

Huslejen for almene boliger fastsættes efter balancelejeprincippet og skal således kunne dække boligafdelingens udgifter til driften. I det omfang administrationsudgifterne falder som følge af besparelse ved anvendelse af digital post, vil dette derfor komme alle afdelingens lejere til gode gennem en lavere husleje.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i udkastene.

6. Øvrige ændringer

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ud over ovennævnte ændringer foretaget en enkelt ændring i en af bekendtgørelserne i forhold til det udkast, der har været i høring.

I bekendtgørelse nr. 721 om ændring af bekendtgørelse om normalvedtægter for en selvejende almen ældreboliginstitution er der i § 13, stk. 3, 3. pkt., i bilag 1 - om beboernes ret til at udføre forbedringer - en forkert henvisning til almenboliglovens § 69 og § 70. Korrekt henvisning er driftsbekendtgørelsens kapitel 18 om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger.

Bilag 1 - Høringsliste

Advokatsamfundet
Akademisk Arkitektforening
Alzheimerforeningen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Ankestyrelsen
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
ATP-ejendomme
BAT-Kartellet
Bedre Psykiatri
BL – Danmarks Almene Boliger
BOSAM
Byfornyelsesrådet
Byggeskedefonden
Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse
Byggesocietetet
Bygherreforeningen i Danmark
Center for Boligsocial Udvikling
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Byggeri
Dansk Energi
Dansk Erhverv
Dansk Fjernvarme
Dansk Socialrådgiverforening
Dansk Ungdoms Fællesråd
Danske Advokater
Danske arkitektvirksomheder
Danske Handicaporganisationer
Danske Lejere
Danske Regioner
Danske Studerendes Fællesråd
Danske Udlejere
Danske Ældreråd
Datatilsynet
Den Danske Dommerforening
Det Centrale Handicapråd
DI
Ejendomsforeningen Danmark
Finans Danmark
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Foreningen Danske Revisorer
Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige
Forsikring og Pension
Frivilligrådet

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
Håndværksrådet
Institut for Menneskerettigheder
KL
Kollegiekontorerne i Danmark
KommuneKredit
Kommunernes Revision – BDO
Landsbyggefonden
Lejernes Landsorganisation i Danmark
LOS
OK-Fonden
Psykiatrifonden
Rådet for Etniske Minoriteter
Rådet for Socialt Udsatte
SAND De hjemløses Landsorganisation
SBH
SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)
Selveje Danmark
SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd
Sind
Socialchefforeningen
Socialpædagogernes Landsforbund
SOS Racisme
TEKNIQ
Udbetaling Danmark
Ældre Sagen