

Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 1
5000 Odense

Sendt pr. e-mail til: almenbolig@sbst.dk c.c. sarsjo@sbst.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2023-028568

Dato 14. august 2023

Høringsvar over bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (kap. 12, 14, 16 og 21)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Udkastet til bekendtgørelse indeholder et forslag til ændring af driftsbekendtgørelsens kapitel om kapitalforvaltning vedrørende placering af midler i UCITS, en ændring af regnskabskravene til noteangivelse af løn til direktør/direktion eller forretningsfører samt bestemmelser som indfører digital indberetning af almene boligorganisationers vedligeholdelses- og fornyelsesplaner til Landsbyggefondens almene bygningsregister samt deling af data med de kommunale tilsyn. Endelig omhandler bekendtgørelsen en tilpasning af styrelsens navn til Social- og Boligstyrelsen.

Danske Advokater er grundlæggende enig i det foreslåede, men finder anledning til at nævne, at boligorganisationerne med nogle af disse forslag vurderes at blive pålagt yderligere administrative byrder.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

Ændring af kapitlet om kapitalforvaltning

Forslagets første del vedrørende ændring af kapitlet om kapitalforvaltning medfører, at der kun må investeres i UCITS, som placerer midler i afledte finansielle instrumenter på dækket basis. Herved imødekommer man et ønske om præcisering af hvilke midler, der kan investeres i gennem UCITS. Det vil herefter ikke være muligt at benytte afledte finansielle instrumenter med et mere spekulativt formål for øje til placering. Dette må antages at stemme med kravene til forsvarlig kapitalforvaltning. Ændringen giver derfor ikke anledning til bemærkninger.

Tilføjelse til driftsbekendtgørelsens kapitel 16 om regnskabsaflæggelse

Forslaget vedrører dernæst en tilføjelse til driftsbekendtgørelsens kapitel 16 om regnskabsaflæggelse. Det foreslås, at der i § 75 stk. 5 indføres en bestemmelse hvorefter ” aflønning af en direktør eller forretningsfører opgøres individuelt i boligorganisationens årsregnskab. Såfremt der er flere direktionsmedlemmer, opgøres aflønning individuelt for hver af disse”.

Der er i dag ikke noget krav om, at direktionens vederlag opgøres særskilt på enkeltmedlemmer i regnskabet, idet disse indgår som led i note 511 under personaleudgifter. Forretningsførers vederlag føres i dag under note 512. Det fremgår ikke af forslaget, hvad begrundelsen for denne ændring er.

Ændringen medfører, at størrelsen af direktionens vederlag på enkeltmedlemmer bliver en offentlig tilgængelig oplysning. Det fremgår dog ikke, om det også af noten skal fremgå, hvilken person der modtager hvilket vederlag, såfremt direktionen består af flere medlemmer. Af den nye formulering af noten fremgår, at der blot skal angives titel og for den adm. direktør tillige dennes stilling. Men det bliver herefter enkelt for offentligheden selv at finde frem til, hvad lønnen er for den enkelte person.

Fratrædelsesgodtgørelsen og andre forpligtelser skal angives i en eventualpligtnote under passiver. Hverken direktionsvederlag eller forretningsførervederlag er størrelsesmæssigt reguleret i lovgivningen, men beror på forhandling og aftalefrihed. Det vil derfor i sagens natur være forskelligt, hvordan vederlaget fastsættes fra boligorganisation til boligorganisation. Dette ændres der ikke ved. Oplysningskravet må derfor antages alene at medføre større åbenhed omkring størrelsen af aftalte vederlag, men vurderes også at pålægge boligorganisationen øgede administrative byrder. Vi har herudover ingen bemærkninger til forslaget.

Oprettelse af et alment bygningsregister

Forslaget vedrører dernæst oprettelse af et alment bygningsregister hvortil boligorganisationer digitalt skal indberette deres vedligeholdelses- og fornyelsesplaner til Landsbyggefonden samt Landsbyggefondens adgang til at dele oplysningerne med kommunen og det kommunale tilsyn, jf. forslag om ny § 63 stk.5 samt § 120 stk.2. i driftsbekendtgørelsen.

Det fremgår, at begrundelsen herfor er, at Landsbyggefonden har udviklet Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB) hvortil disse planer skal indberettes. Dette skal anvendes som grundlag for granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner, der gennemføres hvert 5.år og indgå som understøtning af kommunernes tilsynsopgave. Samtidigt etableres et fyldestgørende hjemmelsgrundlag for den praksis som allerede i dag foregår.

Som vi forstår det, medfører ændringen, at der skabes lovhjemmel for en digitalisering af vedligeholdelsen af den almene bygningsmasse og at kommunerne kan bruge DCAB som led i deres tilsynsopgave. Dette vil påføre boligorganisationerne yderligere administrative byrder, men formentlig samtidigt skabe tilsvarende fordele. Vi har derfor ingen bemærkninger til forslaget.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

Torsten Viborg Petersen
Advokat

ale@danskeadvokater.dk

Medlem af Fagudvalg for
fast ejendom