

Notat om: Orientering om beboerklagenævnssag – Islevvænge		
Sagsbehandler: Eva Jørgensen Lundgreen	Dato:	30-11-2020
Til: Økonomiudvalget	J. nr.:	03.12.17-K08-1-20

I medfør af almenlejelovens § 101, stk. 3 skal Beboerklagenævnet orientere kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v.

Beboerklagenævnet har den 27. oktober 2020 truffet vedlagte afgørelse.

Sagen går i korthed ud på, at lejerne klagede over en urafstemning vedrørende en forøgelse af det allerede vedtagne budget for helhedsplanen for Islevvænge. Lejerne mente, at de skulle have mulighed for at stille ændringsforslag til den allerede besluttede helhedsplan m.v. Dette var boligorganisationen uenig i og fastholdt, at afstemningstemaet alene var en budgetforøgelse. Beboerklagenævnet gav boligorganisationen medhold.

Af Beboerklagenævnets afgørelse og begrundelse fremgår blandt andet følgende:

"Nævnet finder, at urafstemningen i sin helhed kan godkendes, idet nævnet finder, at der ikke som sagen foreligger oplyst er holdepunkter for at antage, at afstemningen er foregået i strid med de på tidspunktet for afstemningen gældende regler og formalia."

Vedrørende muligheden for at stille forslag fremhævede nævnet særligt:

"For ekstraordinære afdelingsmøder er dagsordenen udtømmende anført ved indkaldelsen. Den ansvarlige for indkaldelsen, eller den jf. vedtægterne om ekstraordinært møde anmodende part, har således bemyndigelse til alene at definere indholdet af møde og dagsorden, og dette sker endeligt ved indkaldelsen."

Sendt med Digital Post til

Lejerne

Udlejer,

27-10-2020

BN 14-2020, ISLEVVÆNGE - BEBOERDEMOKRATI

Lejerne,

har indbragt en sag for Beboerklagenævnet i Rødovre mod udlejer, vedrørende uenighed om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, herunder muligheden for at fremsætte ændringsforslag efter Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19) § 4, stk. 4., jf. lov om almene boliger m.v. kapitel 2.

Beboerklagenævnet har behandlet sagen på sit møde den 8. oktober 2020. På mødet deltog formand Bjarne Nigaard, lejerrepræsentant Erik Nielsen og suppleant for udlejerrepræsentanten, Jørgen Knudsen.

Beboerklagenævnets afgørelse og begrundelse

Beboerklagenævnet træffer i medfør af almenlejeloven § 101, stk. 1, nr. 1 afgørelse i tvister vedrørende Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19) § 4, stk. 4., jf. lov om almene boliger m.v. kapitel 2. Nævnet bemærker, at der alene er tale om en prøvelse af den formelle lovlighed af beslutningen.

Det blev indledningsvist konstateret, at resultatet af urafstemningen blev omdelt den 9. juni 2020, og at sagen blev indbragt den 6. juli 2020, hvorefter lejer har indbragt sagen rettidigt, jf. almenlejelovens § 101, stk. 2.

Nævnet finder, at urafstemningen i sin helhed kan godkendes, idet nævnet finder, at der ikke som sagen foreligger oplyst er holdepunkter for at antage, at afstemningen er foregået i strid med de på tidspunktet for afstemningen gældende regler og formalia.

Nævnet har ved sin afgørelse blandt andet lagt vægt på følgende forhold:

Aflysning af afdelingsmødet

I medfør af Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19) § 4, stk. 1 og 6 samt Bekendtgørelse nr. 224 af 17. marts 2020 om forbud mod forsamlinger på over 10 deltagere har det været nødvendigt, at aflyse det ekstraordinære afdelingsmøde. Uanset bestemmelsens ordlyd er det nævnets klare opfattelse, at ekstraordinære afdelingsmøder også er omfattet af de midlertidige bestemmelser i bekendtgørelsen, hvorefter afstemningen måtte gennemføres på anden vis end ved fysisk fremmøde.

Mødeindkaldelsen

Nævnet lægger til grund, at lejer ikke har klaget over rigtighed eller nøjagtighed af afstemningsmaterialet, hvorfor det er ubestridt, at sagen i forhold til lejernes mulighed

Beboerklagenævnet

Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
www.rk.dk
cvr: 65307316

Kontakt

Sagsbehandler
Eva Jørgensen Lundgreen
Telefon
36377011

Vores reference

BN 14-2020

for saglig stillingtagen foreligger tilstrækkeligt belyst. Indkaldelsen til urafstemningen, som indeholder en detaljeret beskrivelse af, hvorfor beboerne skal stemme, baggrunden for budgetforøgelsen, beskrivelse og udregning af huslejeforøgelsen, status på projektet, plantegninger, tidsplan, procedure for spørgsmål samt oplysninger vedrørende urafstemningen, er underskrevet af ~~Beboerklagenævnet~~ Selskabsbestyrelsen, Afdelingsbestyrelsen og ~~Beboerklagenævnet~~.

Bemyndigelse til at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde tilkommer bl.a. afdelingsbestyrelsen, men i visse tilfælde også organisationsbestyrelsen. At flere parter har underskrevet indkaldelsen, betyder ikke i sig selv, at indkaldelsen bliver uklar eller på anden vis kan siges at være mangelfuld. Underskrift af mødeindkaldelsen af flere parter kan således ikke medføre, at indkaldelsen er ugyldig.

Forslag

For ekstraordinære afdelingsmøder er dagsordenen udtømmende anført ved indkaldelsen. Den ansvarlige for indkaldelsen, eller den jf. vedtægterne om ekstraordinært møde anmodende part, har således bemyndigelse til alene at definere indholdet af møde og dagsorden, og dette sker endeligt ved indkaldelsen.

Det er efter nævnets opfattelse på baggrund af almindelig foreningsretlig praksis muligt i begrænset omfang at stille ændringsforslag til de i dagsordenen anførte forslag, såfremt ændringsforslagene ikke ændrer væsentligt ved de fremsatte forslag, respekterer forudsætningerne for forslaget, og i øvrigt holder sig inden for den tematik og de rammer, som det oprindelige forslag omhandler.

Idet den gennemførte urafstemning skal træde i stedet for et ekstraordinært møde, er det nævnets opfattelse, at de samme bestemmelser for forslag og for ændringsforslag til forslag, som er gældende for et ekstraordinært møde, i størst muligt omfang skal benyttes i relation til urafstemningen. Således er udsendelse af urafstemningstemaet at sidestille med en indkaldelse til et ekstraordinært møde.

Nævnet har i den forbindelse konstateret, at lejers forslag, der først er fremsendt til udlejer efter udsendelse af urafstemningstemaet, efter deres indhold og omfang må betragtes som selvstændige forslag, som afviger væsentligt fra de oprindelige forslag i urafstemningen. Udlejer er således allerede på dette grundlag berettiget til at afvise at inddrage lejers selvstændige forslag i urafstemningen.

Afstemning

Det er under sagen ikke dokumenteret, at ikke-stemmeberettigede har stemt. Uanset dette, er der tale om et klart resultat, hvorfor det ikke har haft en væsentlig betydning eller har medført et væsentligt anderledes resultat, såfremt der på trods af det oplyste måtte være inkluderet enkelte ugyldige stemmer.

I medfør af almenlejelovens § 101, stk. 3 orienterer Beboerklagenævnet kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelse.

Sagsfremstilling

Den 22. oktober 2018 blev en helhedsplan vedrørende afdelingen Islevvænge godkendt af beboerne.

Beboerklagenævnet har tidligere behandlet en indsigelse mod helhedsplanen, som blev afvist (BN 23-2019).

Grundet en forøgelse af budgettet i forhold til den allerede vedtagne helhedsplan blev der indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, som skulle have være afholdt den 30. marts 2020. Mødet blev dog aflyst grundet Covid-19.

Udlejer besluttede efterfølgende at lade beboerne stemme om forslaget ved en urafstemning og sendte den 27. april 2020 et materiale til lejerne. Af materialet fremgår det blandt andet, at afdelingen Islevvænge har besluttet at huslejestigninger på over 1 % ved renoveringer skal godkendes ved urafstemning. Der fremgår desuden en detaljeret beskrivelse af, hvilke ekstra arbejder der skal foretages:

Etablering af drænlag og forstærkninger af fundament, bortskaffelse af jord og slagter, beskyttelse af mursten under terræn, integreret halvtag, gulvvarme i badeværelser og entre, nye tage, nedrivning af eksisterende tilbygninger (ulovlige) og opførelse af nye samt præcisering af beregning af mængder og materialer.

De ekstra arbejder og forøgelsen af budgettet medfører en yderligere huslejestigning fra de allerede godkendte 11,7% til 17,5% (i alt 5,8%). Udlejer gav beboerne mulighed for at stille opklarende spørgsmål til forslaget inden den 11. maj 2020 kl. 10:00. Stemmesedlerne ville blive omdelt den 2. juni 2020, og at beboerorienteringsmøde ville blive gennemført den 23. november 2020.

Lejer, [redacted] har den 11. maj 2020 kl. 9:39 sendt seks ændringsforslag til udlejer: Udskiftning af køkken og bad, sammenlægning af boliger annulleres, tilgængelighedsboligerne nedsættes til halvdelen, isolering af ydervægge, beskrivelse og konsekvensberegning af kloakkernes stand samt genetablering af havestuer.

Udlejer har den 15. maj 2020 oplyst lejer, at ændringsforslagene ikke kan tages med i forbindelse med urafstemningen med den begrundelse, at de beboerdemokratiske regler siger, at det kun er på ordinære afdelingsmøder, at der er mulighed for at komme med forslag, og at lejerne ikke har mulighed for at stille ændringsforslag til den del af helhedsplan-projektet, der allerede er godkendt.

Udlejer har i skrivelse dateret 15. maj 2020 svaret på beboernes spørgsmål og herunder oplyst, at der ikke kan stilles ændringsforslag. Det fremgår samtidigt, at stemmesedlerne vil blive omdelt den 18. maj 2020, og at stemmesedlerne skal afleveres senest den 2. juni 2020, kl. 9.

Den 25. maj 2020 oplyser udlejer til lejerne, at en beboer har forsøgt at fratage stemmesedlerne hos lejere med en tidsbegrænset lejekontrakt, hvorfor udlejer udsender en ny urafstemning med frist for aflevering den 9. juni kl. 9.

Der var 178 husstande med hver 2 stemmer. Aflevering af stemmer foregik personligt på ejendomskontoret, og stemmerne blev lagt i en aflåst boks. Resultatet af urafstemningen var 162 stemmer for den yderligere huslejestigning og 63 stemmer imod. Stemmerne blev optalt af en lejer, ejendomsmester samt en repræsentant fra administrator. Resultatet blev omdelt den 9. juni 2020.

Sagen er indbragt den 6. juli 2020 af lejerne med anmodning om stillingtagen til formalia.

Lejer har gjort gældende, at nævnet har kompetence til at eftergå formalia. Urafstemningen om ændring og udvidelse af helhedsplanen ikke er foregået korrekt, herunder har lejerne ikke haft mulighed for at stille ændringsforslag, og derfor har lejerne ikke haft mulighed for at beslutte om lejlighedssammenlægningerne skulle reduceres. Der

kan ikke tillægges afdelingsbestyrelsen en autoritet til at gøre et forslag endeligt, herunder er det som udgangspunkt hverken administrator eller hovedbestyrelsen, der indkalder til et afdelingsmøde. Ændringsforslag burde kunne behandles, da Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19) ikke indeholder en mulighed for at nægte lejere samme muligheder som under normale omstændigheder. Der er tale om ændringsforslag. Lejer betvivler ikke resultatet af urafstemningen. Man har ikke stemmeret, hvis man som lejer er midlertidigt genhuset. Lejer mener, at der har været mere end 13 boliger, der enten har stået tomme eller er midlertidigt genhuset.

Udlejer har gjort gældende, at formalia er overholdt, hvorefter urafstemningen er gyldig. Der er ikke mulighed for at stille forslag ved ekstraordinære afdelingsmøder eller urafstemninger, hverken efter den almene lovgivning eller den midlertidige lovgivning i forbindelse med Covid-19. I medfør af Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger § 18, stk. og i vedtægterne for § 14, stk. 2 har beboerne ret til at stille forslag til et ordinært afdelingsmøde. Der var ikke tale om ændringsforslag i forhold til urafstemningen.

Lejers forslag vedrører den allerede vedtagne helhedsplan og berører ikke afstemningstemaet for urafstemningen. Lejere der har en tidsbegrænset lejeaftale uden at have en tilknytning til en anden almen boligafdeling har stemmeret. Lejere der er genhuset har ikke stemmeret, idet denne er tilknyttet det oprindelige lejemål. Der var 13 lejemål i tomgang ud af i alt 191 lejemål. Alle 178 lejemål var stemmeberettigede, og der var ingen midlertidige genhuset beboere.


Klagevejledning

Beboerklagenævnet afgørelse kan indbringes for Boligretten senest 4 uger efter, at meddelelse om beboerklagenævnets afgørelse er kommet frem til parterne. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Glostrup, Stationsparken 27, 2600 Glostrup. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for Boligretten samt om udfaldet af sagen.

Afgørelsen er sendt til lejer og udlejer.

Med venlig hilsen
På vegne af formanden for Beboerklagenævnet



Eva Jørgensen Lundgreen

Sekretær for Beboerklagenævnet